

ЗЕМЕЛЬНА ІНВЕСТИЦІЙНА ПОЛІТИКА: ПРАВОВІ ПРОБЛЕМИ

Ігнатенко І. В., Федчишин Д. В.

ВСТУП

На сьогодні «захоплення землі» викликає занепокоєння через його масштаби, способи досягнення пов'язаних з ним угод та дебати про його розповсюдження. Фактично, багато звітів свідчать, що таке явище як «захоплення землі» набрало пришвидшилося. Зокрема, більше землі було продано або здано в оренду після продовольчої та фінансової кризи в 2007–2008 роках. Такого масштабу раніше не було.

Інвестори прагнуть отримати доступ до землі, щоб задовольнити попит на продовольство та енергетичні ресурси, звільнитися від залежності на світових ринках і максимізувати прибуток. Важко отримати всебічне розуміння природи та масштабів інвестицій в землю або оцінити їхній вплив на людей у країнах-реципієнтах. Це пояснюється тим, що угоди рідко стають публічними і часто не привертають уваги ЗМІ. Таким чином, поточний обсяг таких інвестицій, особливо в окремих країнах, невідомий.

Остання хвиля іноземних інвестицій в землю відрізняється від минулих періодів насамперед розміром придбання землі (понад 300 000 га) і ступенем, до якого продовольча та енергетична безпека є рушійною силою інвестицій. Багато інвесторів віддають перевагу отриманню прав власності, оскільки вони отримують найвищий рівень контролю над землею та своїми інвестиціями, а також не вразливі до перегляду умов договору оренди.

Масштабні інвестиції можуть підвищити продуктивність землі, покращити доступ до технологій, створити робочі місця, диверсифікувати місцеву економіку, збільшити місцеві доходи, створити ринкові зв'язки та залучити додаткові інвестиції. Однак потенційні ризики значні: втрата дрібних фермерських господарств, збільшення безземельності, подальша маргіналізація бідних верств населення, конфлікти та соціальні заворушення, нераціональне використання ресурсів і погіршення стану навколишнього природного середовища.

Ці ризики можна пом'якшити шляхом посилення безпеки місцевого землеволодіння та інвестиційних угод, які регулюють ці проекти.

Крім того, в земельних угодах у більшості випадків нехтують положеннями, які стосуються екологічних питань, таких як забруднення ґрунту та водних ресурсів від використання добрив, пестицидів і гербіцидів для вирощування монокультурних продовольчих культур для виробництва біопалива, і ця практика має руйнівний вплив на біорізноманіття.

Нарешті, «захоплення землі» викликало дискусії між тими, хто виступає за інвестиції в землю, і тими, хто проти цього. Одні розглядають інвестиції в землю як можливість залучити необхідні інвестиції для покращення сільськогосподарського сектора та передачі технологій з подальшим впливом на створення робочих місць. У той час як інші бачать інвестиції в землю як загрозу для дрібних фермерських господарств, продовольчої безпеки, навколишнього природного середовища та соціально-економічної стабільності в країнах, що розвиваються. Незважаючи на те, що ці дебати тривають, доступні дані та дослідження вказують на більше ризиків, ніж переваг, пов'язаних із цим явищем.

Отже, нечіткі межі явища «захоплення землі», невизначеності та неточності щодо його масштабів є лише однією з труднощів для наукового аналізу його міжнародних наслідків. Аспекти прав людини та розвитку ретельно вивчаються низкою дослідників і на різних форумах. Однак достовірний аналіз відповідної міжнародної та національної правової інвестиційної бази поки що практично відсутній.

1. Передумови «глобального захоплення земель»

Термін «глобальне захоплення землі» було введено організацією громадянського суспільства GRAIN, яка протягом кількох років збирала веб-базу новин про масштабні угоди із землею (farmland-grab.org). Цей термін навмисно політизує масштабні земельні угоди, щоб підкреслити їх значення щодо позбавлення власності дрібних фермерів, корінне населення та ін.

В літературі під «захопленням землі» розуміють захоплення контролю над відносно великими ділянками землі та іншими природними ресурсами за допомогою різноманітних механізмів, які включають значний капітал, який часто змінює орієнтацію

використання ресурсів на видобувний характер¹. «Захоплення землі» визначається також як масштабне придбання за рахунок купівлі, лізингу або інших договорів, сільськогосподарських земель для виробництва продуктів харчування та непродовольчих культур, щоб збільшити постачання на внутрішні та/або світові ринки, або отримати фінансову віддачу від інвестицій².

На сьогодні складно відстежити та зафіксувати точні масштаби «захоплення земель». Проте відстежувати дані можливо за допомогою Земельної матриці (Land Matrix), створеної Міжнародною земельною коаліцією (International Land Coalition (ILC)) і консорціумом організацій, яка наразі є найбільшим у світі банком даних, пов'язаних із землеробством. Однак навіть Земельна матриця постійно змінюється. Наприклад, категорії, що вважається «захопленням землі», було скорочено. В результаті чого фактичні масштаби цього явища недостатньо представлені.

Станом на початок 2019 року Земельна матриця повідомила, що компанії з ЄС беруть участь у 909 угодах із землею по всьому світу, які складаються загалом із 29 мільйонів гектарів землі. Дві третини цих угод (616) стосуються землі за межами Європи, загальною площею 23 мільйони гектарів. Ці угоди можна знайти в Африці, Азії та Латинській Америці, які включають сільське господарство, тваринництво, виробництво біопалива, лісове господарство та ін. Угоди у сфері сільського господарства (яке включає біопаливо та продовольчі культури) є найбільш поширеними³.

Оклендський інститут опублікував серію звітів по країнах під назвою «Розуміння інвестиційних угод в Африці». Інші дослідження кількісно визначають та описують проблему з точки зору національного, регіонального та глобального управління⁴. Хоча наразі оприлюднено досить точну картину збільшення кількості інвестиційних проектів та ряд вірогідних випадків фактичного

¹ Borras S. M. Jr., Franco J. C., Gómez S., Kay C., & Spoor M. Land grabbing in Latin America and the Caribbean. *The Journal of Peasant Studies*. 2012. № 39 (3–4). P. 845–872.

² Haroon Akram-Lodhi A. Contextualising land grabbing: contemporary land deals, the global subsistence crisis and the world food system. *Canadian Journal of Development Studies*. Vol. 33. 2012. P. 119–142.

³ Land Matrix. 2019. URL: <https://landportal.org/node/28142>

⁴ International Land Coalition (ILC 2011b). International instruments influencing the rights of people facing investments in agricultural land. Prepared by Simone Heri, World Trade Institute, Albert ten Kate and Sanne van der Wal, SOMO, Elisabeth Bürgi Bonanomi, World Trade Institute, and Katja Gehne, World Trade Institute. January 2011.

незаконного «захоплення землі», досі немає огляду усіх фактично здійснених інвестицій, не кажучи вже про їхній вплив. Однією з труднощів при аналізі «захоплення землі» та проведенні незалежної оцінки впливу є той факт, що більшість інвестиційних контрактів не є публічним надбанням⁵. Масштаби вимушеного переміщення місцевих фермерів і запропонована (або відмовлена) компенсація за експропріацію залишаються абсолютно незрозумілими, і те саме стосується соціальної та екологічної шкоди, яка могла бути спричинена сільськогосподарськими проектами.

Отже, точне вимірювання фактичного масштабу «захоплення землі» (незалежно від його визначення) просто неможливо. Крім того, чимало справ стосується вітчизняних інвестиційних проектів. Залучаються інвестори із сусідніх країн, які здійснюють масштабні проекти нібито не законними засобами. Крім того, багато таких проектів реалізуються шляхом укладення договору оренди землі, а не договору купівлі-продажу землі. Розміри деяких операцій можуть бути великими, але вони також можуть бути відносно невеликими (лише 400 га). Іншими словами, незважаючи на те, що придбання сільськогосподарських угідь стрімко зростає, масштаби «захоплення землі» залишаються незрозумілими, за винятком того, що воно не обмежується «великими» та «іноземними» інвесторами у вузькому визначенні.

Така активність інвестицій в землю зумовлена кількома факторами, найважливіші з яких пов'язані з міжнародною продовольчою безпекою та енергетичними проблемами. Припущення щодо низьких цін на продовольство та енергоносіїв були похитнуті підвищенням цін на продовольство та нафту в 2007 та 2008 роках. Занепокоєння щодо продовольчої безпеки змусили уряди-інвестори підтримати інвестиції приватних інвесторів у сільськогосподарські землі. На сьогодні ця тенденція продовжується.

Глобальна фінансова криза також спонукала інвесторів приватного сектору шукати нові, потенційно прибуткові варіанти інвестування. Корпоративні та фінансові інтереси очікують високих показників прибутку від сільськогосподарських товарів і землі, оскільки вони усвідомили потенціал інвестування в сільськогосподарське виробництво, де доступ до значних земельних ділянок є дешевим. У міру зростання цін компанії, які раніше займалися лише

⁵ Goldsmith J. L., Posner E. A. *The Limits of International Law*, Oxford : OUP, 2005. P. 39.

переробкою та дистрибуцією харчових продуктів, переходять до здійснення виробництва, щоб уникнути закупівлі сільськогосподарської продукції на світовому ринку.

Ще одним фактором є попит на біопаливо. Державні та приватні інвестори придбали сільськогосподарські землі для вирощування біопаливних культур для досягнення енергетичної безпеки, пом'якшення кліматичних змін, розвитку сільської місцевості та збільшення експорту. Збільшення цін на паливо в найближчій перспективі може змусити інвесторів продовжувати шукати сільськогосподарські землі для цієї мети, хоча занепокоєння продовольчою безпекою можуть послабити ентузіазм щодо такого використання. Інші фактори включають зростання попиту на не продовольчі сільськогосподарські товари, такі як каучук і бавовна, видобуток корисних копалин, можливості розвитку туризму та можливість отримання платежів за поглинання вуглецю в майбутньому.

Отже, сучасний агробізнес динамічно адаптується до потреб національного й світових аграрних ринків та відмовляється від неприбуткових культур і тваринницьких галузей. Із метою вирощування високих урожаїв виснажливо використовуються сільськогосподарські землі, внаслідок чого руйнується ґрунтовий покрив і знижується екологічна стійкість агроландшафтів⁶.

На сьогодні основними країнами-інвесторами є Саудівська Аравія, Японія, Китай, Індія, Південна Корея, Лівія, Єгипет, країни Перської затоки, США, Катар і Об'єднані Арабські Емірати. Значну увагу привернули придбання державними установами з Китаю, Південної Кореї, країн Перської затоки та Лівії.

При цьому зростає участь не лише державних інвесторів, але і приватного сектору. Наприклад, останнім часом приватні інвестори з Індії привертають увагу в ЗМІ щодо земельних інвестицій в Африці. Хоча більшість інвесторів є іноземними, вітчизняні інвестори все частіше беруть участь у цих придбаннях. Іноземні інвестори досить часто інвестують у партнерстві з вітчизняними підприємствами, особливо там, де іноземці не можуть законно придбати землю.

Інвестиції, про які йдеться в цій статті, не завжди порушують місцеве земельне законодавство. Фактично, у більшості випадків, земля купується для цих проектів у спосіб, який відповідає місцевому

⁶ Fedchyshyn D., Ignatenko I., Shulga M., Danilik D. Legal problems of rational use and protection of agricultural land in Ukraine. *Justicia*. 2022. Vol. 27. № 41. P. 43–52.

законодавству. Однак неправильний процес придбання або оренди землі в країнах, що розвиваються, викликає юридичні занепокоєння та в багатьох випадках спонукає розглядати угоди між приймаючими країнами та іноземними інвесторами як дефектні контракти. Шкода правам місцевих власників землі може бути завдана внаслідок недосконалості законодавства, яке захищає їхні права. З іншого боку, законодавчі норми можуть існувати на законодавчому рівні, але не виконуватися фактично або ж ефективно. У будь-якому випадку землю можна придбати тільки законним способом, водночас витісняючи місцеве населення та руйнуючи дрібне фермерське господарство.

Варто наголосити, що не всі випадки концентрації сільськогосподарських угідь є «захопленням землі». Скоріше констатуємо, що існує складний зв'язок між триваючою концентрацією власності, контролем над сільськогосподарськими ресурсами та появою нових гравців – «захоплювачів землі». Ці тенденції можуть посилювати одна одну, оскільки більш концентровані земельні володіння стають привабливими об'єктами для зовнішніх інвестицій, а також у міру того, як нові гравці стають великими землевласниками⁷.

Прихильники значних придбань сільськогосподарських земель стверджують, що такі проекти є вигідними, оскільки великі ферми є більш продуктивними, ніж малі. Проте, всупереч загальноприйнятій думці випадкових спостерігачів, малі сімейні ферми майже завжди більш продуктивні, ніж великі ферми в країнах, що розвиваються. Існують на практиці лише кілька винятків по вирощуванню плантаційних культур в Африці⁸.

В свою чергу, Продовольча та сільськогосподарська організація ООН (ФАО) та інші організації дійшли висновку, що масштабні проекти розвитку можуть принести значну користь країнам, що розвиваються, та їхньому населенню. Світовий банк, наприклад, сприяв суттєвим інвестиційним проектам у сільському господарстві в Африці на південь від Сахари як важливу частину стратегій подолання бідності в регіоні. Всі ці організації вказують на конкретні переваги, а саме: включають модернізацію сільськогосподарського виробництва; стимулювання сільської економіки; зниження собівартості продукції та збільшення прибутку для фермерів;

⁷ Ігнатенко І. В. Ринкові трансформації розвитку земельних відносин (досвід Канади та Шотландії). *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право»*. 2024. № 81(1). Ч. 2. С. 16–21.

⁸ Roy L. Prosterman. Redistributing Land to Agricultural Laborers, in one billion rising: law, land and the alleviation of global poverty. 2007. 113 p.

забезпечують трансфер технологій; створення робочих місць; диверсифікація сільських засобів існування; розвиток зворотних/прямих зв'язків у сільськогосподарських галузях; розвиток природних ресурсів; розвиток інфраструктури (дороги, школи, медичні центри, житло тощо); можливе збільшення виробництва продуктів харчування для внутрішніх ринків; доступ дрібних власників до дорадчих і фінансових послуг, ресурсів і надійного ринку; і збільшення зростання ВВП і державних доходів⁹.

Однак ризики для місцевих громад є величезними, включаючи втрату прав на дрібні фермерські господарства, комунальну землю, ліси та природні ресурси; потенціал для посилення продовольчої безпеки в прийняючій країні, оскільки земля призначена для виробництва продуктів харчування для країн-інвесторів; підвищена вразливість до деградації землі та виснаження водних ресурсів, знищення лісів і втрати біологічного різноманіття тощо.

Більшість проблем, які при цьому виникають, є новими для українського суспільства, і в значній мірі підходи до їх розв'язання ще тільки окреслюються. У подальшій перспективі, потрібно сприяти впровадженню критично важливих реформ у цьому секторі, включаючи створення повноцінного та прозорого ринку земель сільськогосподарського призначення, вдосконалення державної політики у сфері зрошення земель, створення додаткових можливостей для працевлаштування на селі, забезпечення соціального захисту, поліпшення доступу сільськогосподарських виробників до фінансових ресурсів, інтеграції України в європейські та світові торгівельно-економічні структури, а також ширше впровадження міжнародних стандартів продовольчої безпеки, що дозволить диверсифікувати експортні можливості України¹⁰.

2. Державно-приватне партнерство та інвестиції в іноземні земельні ресурси

Під державно-приватним партнерством (далі – ДПП) зазвичай розуміють угоду між органом державного сектору та приватною

⁹ FAO Principles, *supra* note 4, at 1; U.N. Food & Agric. From Land Grab to Win-Win: Seizing the Opportunities of International Investments in Agriculture, economic and social perspectives policy brief 4, june 2009. URL: https://www.ifad.org/documents/38714170/39135645/land_grab.pdf/ad96ef90-c748-4d2c-bd1d-4b522b8aa83d

¹⁰ Fedchyshyn D., Ignatenko I., Chyryk A., Daniluk D. State regulation of sustainable development of rural areas in the system of food security of Ukraine. *Visions for Sustainability*. 2023. Vol. 20. 7731. P. 1–23.

стороною, яка фінансується та виконується через партнерство одного чи кількох урядів та компаній приватного сектору. Міжнародний дослідницький інститут продовольчої політики (International Food Policy Research Institute (IFPRI)) визначає ДПП як «механізми співпраці, в яких державні та приватні організації розподіляють ресурси, знання та ризики для досягнення більшої ефективності у виробництві та постачанні продуктів і послуг». У контексті угод із землею ДПП часто залучають агенції з розвитку, державні інвестиційні фонди або компанії, що беруть участь в угодах із землею. В інших випадках державний сектор забезпечує середовище, яке сприяє придбанню землі та подальшій бізнес-діяльності приватних корпорацій за допомогою конкретних політичних заходів (наприклад, Новий альянс з продовольчої безпеки та харчування)¹¹.

Теоретично ДПП дає змогу отримувати прибуток від можливостей і ресурсів приватних організацій і переносити частину ризику надання послуг, водночас міцно закріплюючи підзвітність у державному секторі. Однак, насправді ДПП стирає межі між державними та приватними суб'єктами та змішує їх ролі та обов'язки. У цьому контексті суспільні блага все частіше розглядаються як приватні блага або ринкові товари, що підвищує ризик того, що держава відмовиться від своїх суспільних обов'язків. Зазначене має важливі наслідки для підзвітності. Дійсно, підзвітність має тенденцію зникати, тоді як корпораціям вдається уникнути більшості ризиків, пов'язаних з інвестиціями в сільське господарство, змушуючи уряди змінювати правила та норми на свою користь.

Як відомо, основною метою політики співробітництва ЄС у сфері розвитку є зменшення та, в довгостроковій перспективі, викорінення бідності¹². У Договорі про функціонування Європейського Союзу (Treaty on the Functioning of the European Union (TFEU)) наголошується, що ЄС та його держави-члени гарантуватимуть узгодженість цієї загальної мети з іншими його політиками та що вони повинні виконувати зобов'язання та враховувати цілі, «які вони схвалили» в контексті ООН та інших компетентних міжнародних організацій.

¹¹ Hartwich F., Tola J., Engler A., González C., Ghezan G., Vázquez-Alvarado J., Gottret M. V. Building public-private partnerships for agricultural innovation. IFPRI. 2008. URL: https://www.researchgate.net/publication/5056568_Building_Public-Private_Partnerships_for_Agricultural_Innovation

¹² Treaty on the Functioning of the European Union (TFEU). 2007. URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=celex:12012E/TXT>

Крім того, з 2005 року ЄС взяв на себе зобов'язання узгодженості політики для розвитку (Policy Coherence for Development (PCD)), яка застосовується до 12 сфер політики ЄС. Останніми роками ЄС дедалі більше переходить до підходу щодо розвитку, керованого приватного сектору, стверджуючи, що залучення та фінансування приватного сектору є неодмінним доповненням до допомоги розвитку ЄС¹³. Однак так звані «партнерства» з корпоративним сектором несуть значні ризики, особливо коли конфлікт інтересів не розглядається належним чином.

Такі партнерства, як правило, зміщують фокус на втручання, які є вигідними/прибутковими для залучених корпорацій, таким чином відволікаючи увагу від першопричини та зміцнення прав передбачуваних бенефіціарів. Іноді вони в кінцевому підсумку просувають саме ті дії, які є суттю проблеми, такі як лібералізація ринків землі та насіння, сприяння агропромисловості. Зосередження на приватному секторі співробітництва ЄС у сфері розвитку також піддається критиці в контексті Нового альянсу з продовольчої безпеки та харчування через спекуляції щодо збільшення земель, а також через концентрацію землі: іноземні інвестори переважно зацікавлені у розвитку великих плантацій, які є відносно нетрудомісткими та відносно мало сприяють розвитку села¹⁴. Отже, конфлікти навколо землі зростають, оскільки земля стає цінним активом. Наприклад, останнім часом підіймають питання політики щодо біоенергетики та Директиви ЄС про відновлювані джерела енергії (RED).

Як відомо, Директива RED спрямована на скорочення викидів парникових газів шляхом значного збільшення видів енергії, які класифікуються як відновлювані джерела енергії, наприклад агропалива. У ній стверджується, що стимули, які вона викладає, заохочують збільшення виробництва біопалива та біорідких рідин у всьому світі. Нещодавні дослідження показали, що олійні культури для агропалива є одним із головних факторів, що стимулює відновлення інтересу до земельних угод. Європейські компанії та фінансові інвестори були ключовими учасниками угод із землею для виробництва агропалива¹⁵.

¹³ European Commission (EC). A stronger role of the private sector in achieving inclusive and sustainable growth in developing countries. Brussels: Author. 2014.

¹⁴ De Schutter O. The new alliance for food security and nutrition in Africa. Brussels: European Parliament (DEVE). 2015.

¹⁵ Cotula L. The international political economy of the global land rush: A critical appraisal of trends, scale, geography and drivers. *The Journal of Peasant Studies*. 2012. № 39 (3–4). P. 649–680.

Організації громадянського суспільства (Civil society organisations (CSOs)) неодноразово відзначали прямий зв'язок між «захопленням землі» і впливом на права людини, і наголошували на участі європейських компаній у «захопленні землі»¹⁶, закликаючи ЄС відмовитися від своєї мети щодо біопалива та виключити біоенергетику з наступної Директиви ЄС щодо відновлюваної енергії. Однак, після прийняття RED's 2009 та впровадження RED у 2010 році країни-члени ЄС не вжили конкретних заходів для забезпечення того, щоб їх політика щодо біопалива не спричиняла негативного соціального, екологічного та правового впливу.

Торговельна політика, включаючи Ініціативу ЄС «Все, крім зброї» (Everything But Arms Initiative (EBA)): Остання торгова та інвестиційна стратегія ЄС «Торгівля для всіх. На шляху до більш відповідальної торгової та інвестиційної політики», уточнює, що однією з цілей ЄС є «забезпечити, щоб економічне зростання йшло пліч-о-пліч із соціальною справедливістю, повагою до прав людини, високими трудовими та екологічними стандартами, а також захистом здоров'я та безпеки»¹⁷.

Основне занепокоєння пов'язане із стимулами торговельної угоди ЄС для масштабного придбання земель у країнах, що не входять до ЄС, призначених для виробництва зернових культур для ринку ЄС. Наразі відсутні адекватні механізми для оцінки та моніторингу торговельних угод ЄС щодо їх потенційного та фактичного несприятливого впливу на об'єкти інвестицій у землю.

Показовим прикладом того, як торговельна політика може виступати рушієм «захоплення землі», є ініціатива ЄС «Все, крім зброї» (EBA). Ця ініціатива, прийнята в 2001 році, мала на меті сприяти розвитку найменш розвинутих країн світу (least developed countries (LDCs)) шляхом надання безмитного доступу до європейського ринку. ЄС стверджував, що EBA мала позитивний ефект, але випадок з Камбоджею показує, що ця ініціатива стала рушійною силою «захоплення землі» та порушень прав людини¹⁸.

¹⁶ EuropAfrica. (Bio) Fueling Injustice? Europe's responsibility to counter climate change without provoking land grabbing and compounding food insecurity in Africa. The EuropAfrica 2011 Monitoring Report on EU Policy Coherence for Food Security. 2011.

¹⁷ European Commission (EC). Trade for all. Towards a more responsible trade and investment policy. Brussels : Author. 2015.

¹⁸ Equitable Cambodia and Inclusive Development International. Bittersweet harvest a human rights impact assessment of the European Union's everything but arms initiative in Cambodia. 2013. URL: http://www.inclusivedevelopment.net/wpcontent/uploads/2013/10/Bittersweet_Harvest_web-version.pdf

3. Принципи інвестування в землю

Практика заохочення і залучення іноземних інвестицій свідчить, що їх обсяг залежить від рівня гарантій захисту та правового механізму їх забезпечення, які передбачаються законодавством приймаючої країни. Правові гарантії іноземних інвестицій, які безпосередньо впливають на міжнародний інвестиційний процес, на збільшення капіталу приймаючої країни, складають основу інвестиційного законодавства всіх без винятку країн¹⁹.

У січні 2010 року Продовольча та сільськогосподарська організація ООН (FAO), Міжнародний фонд сільськогосподарського розвитку (IFAD), Конференція ООН з торгівлі та розвитку (UNCTAD) і Світовий банк випустили низку «Принципів відповідального інвестування в сільське господарство, які поважають права, засоби до існування та ресурси». Зокрема, там зосереджено увагу на наступних принципах: 1) існуючі права на землю та пов'язані з нею природні ресурси визнаються та поважаються; 2) інвестиції не ставлять під загрозу продовольчу безпеку, а радше зміцнюють її; 3) процеси доступу до землі та інших ресурсів, а потім здійснення відповідних інвестицій є прозорими, контролюються та забезпечують підзвітність усіх зацікавлених сторін у належному діловому, правовому та регуляторному середовищі; 4) проводяться консультації з усіма особами, які матеріально постраждали, а домовленості, отримані в результаті консультацій, реєструються та виконуються; 5) інвестори гарантують, що проекти поважають верховенство права, відображають найкращі практики галузі, є економічно життєздатними та призводять до тривалої спільної цінності; 6) інвестиції створюють бажаний соціальний і розподільний вплив і не підвищують вразливість; 7) вплив проекту на навколишнє природне середовище визначається кількісно та вживаються заходи для заохочення сталого використання ресурсів, мінімізуючи ризик/масштаби негативних впливів та пом'якшуючи їх²⁰.

Щоб підвищити обізнаність щодо принципів та заохотити суб'єктів державного та приватного секторів до їх впровадження вище вказані установи розробили «Платформу обміну знаннями для

¹⁹ Fedchyshyn D., Ignatenko I., Bondar O. Protecting the rights of foreigners to investment-attractive land plots in Ukraine. *Juridical Tribune*. 2019. Volum 9. № 2. P. 317–329.

²⁰ FAO Principles for Responsible Agricultural Investment that Respects Rights, Livelihoods and Resources. URL: https://www.fao.org/fileadmin/templates/est/INTERNATIONAL-TRADE/FDIs/RAI_Principles_Synoptic.pdf

відповідального інвестування в сільське господарство (Knowledge Exchange Platform for Responsible Agro-Investment (RAI)). Ця платформа (www.responsibleagroinvestment.org/rai/) це компіляція відповідних даних та інформації, отриманого досвіду, і призначена як ресурс для донорських установ, організацій громадянського суспільства, інвесторів, наукових кіл та ЗМІ.

Необхідно також зазначити, що Міжнародна фінансова корпорація розробила свій стандарт ефективності 2006 року щодо придбання землі та вимушеного переселення (International Finance Corporation. Guidance Note 5: Land Acquisition and Involuntary Resettlement). В свою чергу, ФАО прийняла Добровільні рекомендації щодо відповідального управління володінням землею, рибальством і лісами в контексті національної продовольчої безпеки (FAO. Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests in the Context of National Food Security). Ці Керівні принципи були розроблені в рамках інклюзивного та спільного процесу, який тривав понад 3 роки, і був першим міжнародним документом, який застосовував підхід, заснований на правах щодо управління землею.

Конференція Організації Об'єднаних Націй з торгівлі та розвитку прийняла Договір про сприяння інвестиціям щодо надійних правил і принципів інвестування, зазначивши, що делікатне питання доступу до землі вимагає ретельного балансування прав і обов'язків сільськогосподарських інвесторів²¹.

Глобальний договір ООН, який ще був започаткований у липні 2000 року, сьогодні це найбільша у світі ініціатива корпоративної відповідальності з десятьма загально визнаними принципами у сферах прав людини, праці, навколишнього природного середовища та боротьби з корупцією.

На додаток до законодавчої та нормативної бази кожної країни та рекомендацій, запропонованих багатосторонніми органами, до комерційних інвестицій в землю застосовуються окремі стандарти корпоративної соціальної відповідальності (corporate social responsibility (CSR)). Не маючи законної сили, принципи CSR є вираженням спільних цінностей і очікувань корпоративної поведінки, які можуть формувати світову думку та національну і регіональну політику. Багато приватних корпорацій прийняли власну політику CSR, щоб

²¹ UNCTAD. Investment Policy Framework for Sustainable Development. Geneva. 2012. P. 21.

керувати своєю корпоративною поведінкою. Одним із прикладів є Stora Enso's, велика транснаціональна компанія з виробництва деревини, яка базується у Фінляндії. Кодекс поведінки компанії починається з її зобов'язань щодо дотримання місцевих законів. Принципи соціальної відповідальності Stora Enso's включають зобов'язання щодо відкритих транзакцій та участі спільноти, а також заборону корупції. Політика сталого розвитку компанії виражає корпоративне зобов'язання робити внесок у добробут суспільств, у яких компанія працює, і підтримувати соціальний розвиток²².

В літературі акцентується увага на наступних принципах та настановах щодо управління масштабними інвестиціями в землю: 1) необхідність для інвесторів визнавати та поважати земельні права місцевих громад; 2) необхідність розробки проектів за участю місцевих громад; 3) бажано, щоб інвестори безпосередньо співпрацювали з громадами; 4) зобов'язання урядів та інвесторів гарантувати, що інвестиції матимуть позитивний вплив на місцеві засоби до існування, особливо найбідніших і маргіналізованих верствах населення; 5) критична важливість комплексних угод, які встановлюють права та обов'язки всіх сторін²³. У більшості випадків уряди приймаючої країни, на національному чи регіональному рівнях, повинні забезпечити дотримання інвесторами наведених нижче вказівок, хоча деякі вказівки (наприклад, щодо обов'язкового придбання землі) стосуються безпосередньо дій уряду. Організації громадянського суспільства можуть і повинні здійснювати моніторинг і доповнювати державний нагляд і управління угодами.

На неурядовому рівні було вжито низку ініціатив у відповідь на «захоплення землі». Наприклад, у 2010 році експерти низки спеціалізованих неурядових організацій (non-governmental organisations (NGOs)) закликали до оцінки впливу на права людини (human rights impact assessments (HRIA)) для торговельних та інвестиційних угод²⁴. Подібна зустріч експертів у 2011 році працювала над інструментами прозорості та підзвітності в сільськогосподарських

²² The company's policy documents. URL: www.storaenso.com/responsibility/our-approach/policies/Pages/Policies%20and%20principles.aspx

²³ Lorenzo Cotula, int'l inst. for env't & dev. Investment contracts and sustainable development: how to make contracts for fairer and more sustainable natural resource investments. 2010. URL: <http://pubs.iied.org/17507IIED.html>

²⁴ Berne Declaration, Canadian Council for International Co-operation & Misereor: Human Rights Impact Assessment for Trade and Investment. Agreements. Report of the Expert Seminar, June 23–24, 2010. Geneva, Switzerland.

FDI²⁵. Також Тіранська декларація, прийнята Міжнародною земельною коаліцією (International Land Coalition (ILC)), засудила всі форми «захоплення землі», як міжнародні, так і національні та закликала до моделей інвестування в сільське господарство та іншу сільськогосподарську діяльність, яка є соціально, економічно і екологічно стійкою, яка зменшує бідність і голод²⁶.

Хоча численні звіти та дослідження звинувачують міжнародні фінансові інституції (Світовий банк і Європейський Союз та його країни-члени) у стимулюванні та полегшенні явища «захоплення земель» у країнах, що розвиваються. Наприклад, як повідомляється, цілі, встановлені енергетичною політикою в ЄС щодо скорочення викидів парникових газів, стимулювали приватні інвестиції у виробництво біопалива за кордоном. Також повідомлялося, що ЄС, можливо, сприяв придбанням землі в постраждалих країнах через підтримку земельної політики, інвестиційного середовища та реформ торгової політики²⁷.

Що стосується Світового банку, то його критикували за те, що він сприяв розвитку «захоплення землі» за допомогою інвестиційних і консультативних послуг, наданих Міжнародною фінансовою корпорацією (IFC) і Консультативною службою з іноземних інвестицій (FIAS). Ці дві організації є відділом приватного сектора Групи Світового банку. Їх роль полягає у сприянні покращенню інвестиційного клімату та розвитку приватного сектора в країнах, що розвиваються. Критики роботи цих організацій вказують на те, що такі ініціативи, як «Доступ до землі та ринку землі для інвестицій»²⁸ сприяли поширенню тенденцій «захоплення землі» в цих країнах.

Законодавство більшості розвинених країн допускає продаж сільськогосподарських земель. Це пов'язано з тим, що ринок землі є потужним засобом стимулювання зростання сільськогосподарської

²⁵ Global Witness. Promoting transparency and accountability in land related investments (research and dialogue project as a result of a meeting hosted by CDE at the University of Bern in April 2011, with Oakland Institute and ILC, 18 July 2011.

²⁶ International Land Coalition (ILC 2011a). Securing land access for the poor in times of intensified natural resources competition. Tirana Declaration adopted at the ILC Global Assembly on 26 May 2011.

²⁷ Alison Graham, Sylvain Aubry, Rolf Künnemann and Sofia Monsalve Suárez – FIAN :CSO Monitoring 2009-2010 “Advancing African Agriculture” (AAA): The Impact of Europe’s Policies and Practices on African Agriculture and Food Security-Land Grab study

²⁸ Shepard Daniel: The Role of the International Finance Corporation in Promoting Agricultural Investment and Large-scale Land Acquisition. 2011.

продукції. Однак, для обігу землі до користувачів, багато країн, розробляючи законодавчі норми, контролюють земельні відносини, накладають обмеження на придбання землі у власність²⁹. Деякі країни вже вжили заходів, щоб хоча б тимчасово контролювати ситуацію. Так, деякі запровадили мораторій на купівлю землі іноземцями, зокрема Камбоджа та Лаос. Інші країни розробили проекти законодавства щодо обмеження купівлі землі іноземцями, зокрема Мозамбік, Аргентина, Бразилія та Танзанія. Уряди деяких розвинених країн звертають увагу на занепокоєння громадськості щодо продажу ферм іноземцям, вимагаючи переваг для місцевих громад і створення робочих місць від угод з іноземними інвесторами. Австралія створює реєстр іноземних власників сільськогосподарських угідь. У Канаді іноземні інвестори повинні довести наявність «чистої вигоди» для Канади від будь-яких інвестицій понад 332 мільйони доларів США. Нова Зеландія перевіряє всі іноземні придбання сільськогосподарських угідь площею понад 5 гектарів.

Отже, щоб пом'якшити негативний вплив земельних інвестицій, потрібен подальший прогрес у сферах: 1) управління земельними ресурсами: заохочення урядів країн, що розвиваються, надання їм можливостей і підтримки для проведення інклюзивного національного обговорення земельної політики та забезпечення виконання керівних принципів; 2) інформування місцевих громад, щоб вони могли отримати компенсацію за втрату землі чи засобів до існування; 3) прозорості проекту, щоб інвестори могли нести відповідальність перед постраждалими громадами та урядом.

Цікавою є пропозиція щодо створення міжнародного кодексу поведінки щодо земельних інвестицій. Цей кодекс поведінки підкреслить необхідність прозорості операцій із землею. У кодексі будуть визначені способи захисту урядів від погіршення навколишнього природного середовища з боку короткострокових інвесторів і гарантії того, що національна політика гарантуватиме продовольчу безпеку під час міжнародних продовольчих криз. Хоча цей кодекс поведінки має добровільний характер, це був би документ із відкритим вихідним кодом, який могли б використовувати уряди країн, що розвиваються, з метою гарантування, що земельні угоди в таких країнах максимізують розподіл вигод між приймаючою країною та

²⁹ Fedchyshyn D., Ignatenko I., Leiba L. Land-use rights for agricultural land in Ukraine. *Ius Humani. Law Journal*. 2020. Vol. 9. № 1. P. 159–178.

інвестором³⁰. Зараз Продовольча та сільськогосподарська організація та Світовий банк працюють над створенням міжнародного кодексу поведінки для міжнародних земельних інвестицій.

ВИСНОВКИ

Міжнародні інвестиційні договори та правила торгівлі мають бути переглянуті на предмет їхньої відповідності суспільним інтересам загалом і, зокрема, щодо їх впливу на продовольчу безпеку. Відповідною правовою основою було б введення в інвестиційні договори положення про суспільний інтерес. Таке положення повинно бути чітко пов'язане з поведінкою інвестора та виходити за рамки загальних принципів міжнародного права добросовісності та справедливого і рівноправного ставлення.

Загалом, уряди приймаючої країни повинні прагнути максимізувати економічні вигоди (включно з державними доходами та неотриманими вигодами, такими як створення робочих місць), одночасно мінімізуючи негативні наслідки (такі як «захоплення землі» чи погіршення ресурсів) на життя тих, хто постраждав від масштабних інвестицій. Ключовим є залучення інвестицій, які відповідають визнаним принципам сталого розвитку та створюють розумний баланс між інтересами всіх сторін.

Діючи відповідно до викладених конкретних рекомендацій у статті, можна допомогти досягти наступних цілей:

1. Зміцнити правову базу. Важливо, щоб уряди переглянули та зміцнили законодавчу базу, яка регулює всі аспекти прав на землю, придбання землі, іноземних інвестицій, сільськогосподарських інвестицій, а також розробку та реалізацію проєктів. Уряди повинні прийняти політику, яка надає бідним верствам населення можливість доступу до землі та покращує безпеку землеволодіння по всій країні чи регіоні, а не лише у відповідь на інвестиційні можливості. Це має включати систему реєстрації землі, засновану на систематичному записі прав, а не таку, яка розмежовує права лише у відповідь на конкретні інвестиційні пропозиції. Особливу увагу слід приділити забезпеченню того, щоб законодавча база належним чином захищала права власних громадян.

³⁰ Kugelman M, Levenstein S. (eds) Land grab? The race for the world's farmland, Woodrow Wilson International Center for Scholars, Asia Program. URL: http://www.wilsoncenter.org/topics/pubs/ASIA_090629_Land%20Grab_rpt.pdf

2. Проведення оцінки впливу землеволодіння. Інвестиційні майданчики слід розглядати серйозно лише після проведення незалежної оцінки впливу на землеволодіння. Це повинно (а) визначити всі види використання землі та природних ресурсів; (б) визначити цінність землі та природних ресурсів для громади; (в) визначити офіційні права на землю всіх користувачів. Урядам слід вимагати від інвесторів наймати компетентних експертів для проведення інвентаризації та оцінки. Результати мають бути надані місцевим громадам та потенційному інвестору та повинні забезпечувати основу для визначення інвестиційних об'єктів, які можна стабільно розвивати у спосіб, який буде вигідним для всіх зацікавлених сторін.

3. Проведення оцінки впливу на громаду. Від інвесторів також слід вимагати проведення незалежної оцінки впливу кожного потенційного об'єкта на суспільство та надання доступу до нього. Вони повинні включати вплив інвестицій на (а) місцеві засоби до існування та економіку місцевих громад; (б) навколишнє природне середовище; та (в) місцеве виробництво та наявність продуктів харчування.

АНОТАЦІЯ

У сучасних умовах земельна політика розвинених країн створює механізми регулювання ринку земель із багатогранним соціально-економічним змістом. Цей складний процес супроводжується реформуванням земельних відносин. У цій статті розглядаються перспективи та виклики, пов'язані з масштабними інвестиціями в землю. Містить огляд поточних інвестиційних тенденцій, оцінює потенційні переваги та ризики комерційних інвестицій для місцевих громад, пропонується ряд принципів спрямованих на сприяння повазі до існуючих прав на землю. Пропонуються конкретні пропозиції, які допоможуть місцевим громадам та іншим зацікавленим сторонам отримати переваги від інвестицій і зменшити ризики для землі та інших природних ресурсів, а також громад, які від них залежать.

Стверджується, що позбавлення прав на землю претендує на статус найвідомішої і водночас мало дослідженої форми позбавлення прав не тільки в сучасній літературі, присвяченій «захопленню земель», а й загалом у класичній теорії. Зроблено висновок, що точне вимірювання фактичного масштабу «захоплення землі» просто неможливе. Крім того, чимало угод стосується вітчизняних інвестиційних проєктів. Сьогодні залучаються інвестори із сусідніх країн, які здійснюють масштабні проєкти нібито незаконними

засобами. Багато таких проектів реалізуються шляхом укладання договору оренди землі, а не купівлі-продажу землі. Розміри деяких операцій можуть бути великими, але вони також можуть бути відносно невеликими (лише 400 гектарів). Важливо, щоб уряди переглянули та зміцнили законодавчу базу, яка регулює всі аспекти прав на землю, придбання землі, іноземні інвестиції, сільськогосподарські інвестиції, а також розробку та реалізацію проектів.

Також у статті було проаналізовано яким може бути внесок міжнародного законодавства щодо прав людини у захист земельних прав. З'ясовано, що довгострокове виснаження природних ресурсів, втрата біорізноманіття та глобальне потепління через глобальне «захоплення земель» та ресурсів негативно впливає на права людини.

Література

1. Borrás S. M. Jr., Franco J. C., Gómez S., Kay C., Spoor M. Land grabbing in Latin America and the Caribbean. *The Journal of Peasant Studies*. 2012. № 39(3–4). P. 845–872.

2. Haroon Akram-Lodhi A. Contextualising land grabbing: contemporary land deals, the global subsistence crisis and the world food system. *Canadian Journal of Development Studies*. Vol. 33. 2012. P. 119–142.

3. Land Matrix. 2019. URL: <https://landportal.org/node/28142>

4. International Land Coalition (ILC 2011b). International instruments influencing the rights of people facing investments in agricultural land. Prepared by Simone Heri, World Trade Institute, Albert ten Kate and Sanne van der Wal, SOMO, Elisabeth Bürgi Bonanomi, World Trade Institute, and Katja Gehne, World Trade Institute. January 2011.

5. Goldsmith J. L., Posner E. A. *The Limits of International Law*, Oxford : OUP. 2005. P. 39.

6. Fedchyshyn D., Ignatenko I., Shulga M., Danilik D. Legal problems of rational use and protection of agricultural land in Ukraine. *Justicia*. 2022. Vol. 27. № 41. P. 43–52.

7. Ігнатенко І. В. Ринкові трансформації розвитку земельних відносин (досвід Канади та Шотландії). *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право»*. 2024. № 81(1). Ч. 2. С. 16–21.

8. Roy L. Prosterman. *Redistributing Land to Agricultural Laborers, in one billion rising: law, land and the alleviation of global poverty*. 2007. 113 p.

9. FAO Principles, *supra* note 4, at 1; U.N. Food & Agric. From Land Grab to Win-Win: Seizing the Opportunities of International Investments in Agriculture, economic and social perspectives policy brief 4, June 2009. URL: https://www.ifad.org/documents/38714170/39135645/land_grab.pdf/ad96ef90-c748-4d2c-bd1d-4b522b8aa83d

10. Fedchyshyn D., Ignatenko I., Chyryk A., Danilik D. State regulation of sustainable development of rural areas in the system of food security of Ukraine. *Visions for Sustainability*. 2023. Vol. 20. 7731. P. 1–23.

11. Hartwich F., Tola J., Engler A., González C., Ghezan G., Vázquez-Alvarado J., Gottret M. V. Building public-private partnerships for agricultural innovation. IFPRI. 2008. URL: https://www.researchgate.net/publication/5056568_Building_Public-Private_Partnerships_for_Agricultural_Innovation

12. Treaty on the Functioning of the European Union (TFEU). 2007. URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=celex:12012E/TXT>

13. European Commission (EC). A stronger role of the private sector in achieving inclusive and sustainable growth in developing countries. Brussels : Author. 2014.

14. De Schutter O. The new alliance for food security and nutrition in Africa. Brussels: European Parliament (DEVE). 2015.

15. Cotula L. The international political economy of the global land rush: A critical appraisal of trends, scale, geography and drivers. *The Journal of Peasant Studies*. 2012. № 39(3–4). P. 649–680.

16. EuropAfrica. (Bio) Fueling Injustice? Europe’s responsibility to counter climate change without provoking land grabbing and compounding food insecurity in Africa. The EuropAfrica 2011 Monitoring Report on EU Policy Coherence for Food Security. 2011.

17. European Commission (EC). Trade for all. Towards a more responsible trade and investment policy. Brussels: Author. 2015.

18. Equitable Cambodia and Inclusive Development International. Bittersweet harvest a human rights impact assessment of the European Union’s everything but arms initiative in Cambodia. 2013. URL: http://www.inclusivedevelopment.net/wpcontent/uploads/2013/10/Bittersweet_Harvest_web-version.pdf

19. Fedchyshyn D., Ignatenko I., Bondar O. Protecting the rights of foreigners to investment-attractive land plots in Ukraine. *Juridical Tribune*. 2019. Volum 9. № 2. P. 317–329.

20. FAO Principles for Responsible Agricultural Investment that Respects Rights, Livelihoods and Resources. URL: https://www.fao.org/fileadmin/templates/est/INTERNATIONAL-TRADE/FDIs/RAI_Principles_Synoptic.pdf

21. UNCTAD. Investment Policy Framework for Sustainable Development. Geneva. 2012. p. 21.

22. The company's policy documents. URL: www.storaenso.com/responsibility/our-approach/policies/Pages/Policies%20and%20principles.aspx

23. Lorenzo Cotula, int'l inst. for env't & dev. Investment contracts and sustainable development: how to make contracts for fairer and more sustainable natural resource investments. 2010. URL: <http://pubs.iied.org/17507IIED.html>

24. Berne Declaration, Canadian Council for International Cooperation & Misereor: Human Rights Impact Assessment for Trade and Investment. Agreements. Report of the Expert Seminar, June 23–24, 2010. Geneva, Switzerland.

25. Global Witness. Promoting transparency and accountability in land related investments (research and dialogue project as a result of a meeting hosted by CDE at the University of Bern in April 2011, with Oakland Institute and ILC, 18 July 2011.

26. International Land Coalition (ILC 2011a). Securing land access for the poor in times of intensified natural resources competition. Tirana Declaration adopted at the ILC Global Assembly on 26 May 2011.

27. Alison Graham, Sylvain Aubry, Rolf Künemann and Sofia Monsalve Suárez – FIAN :CSO Monitoring 2009-2010 “Advancing African Agriculture” (AAA): The Impact of Europe's Policies and Practices on African Agriculture and Food Security-Land Grab study

28. Shepard Daniel: The Role of the International Finance Corporation in Promoting Agricultural Investment and Large-scale Land Acquisition. 2011.

29. Fedchyshyn D., Ignatenko I., Leiba L. Land-use rights for agricultural land in Ukraine. *Ius Humani. Law Journal*. 2020. Vol. 9. № 1. P. 159–178.

30. Kugelmann M, Levenstein S. Land grab? The race for the world's farmland, Woodrow Wilson International Center for Scholars, Asia Program. URL: http://www.wilsoncenter.org/topics/pubs/ASIA_090629_Land%20Grab_rpt.pdf

Information about the authors:

Ignatenko Iryna Volodymyrivna,

PhD in Law,

Associate Professor at the Department of Land and Agricultural Law

Yaroslav Mudryi National Law University

77, Grigory Skovorody str., Kharkiv, 61024, Ukraine

Fedchyshyn Dmytro Volodymyrovych,

Doctor of Science of Law,

Associate Professor at the Department of Civil Law

Zaporizhzhia National University

66, Zhukovsky str., Zaporizhzhia, 69600, Ukraine