



Великі земельні угоди у Східній Європі



TRANSITION

Автор: Михайло Амосов
За редакції: Владлена Марцинкевич, Ганна Заворотна.
Фото на обкладинці: Niels Ackermann / Lundi 13



LAND MATRIX



TRANSITION

Ця публікація була підготовлена за підтримки ініціативи Ленд Матрікс та громадської організації Арніка. Зміст цієї публікації є винятково відповідальністю ГО Центр екологічних ініціатив Екодія і за жодних обставин не може розглядатися як такий, що відображає думку донорів.

Вся інформація, що міститься в даній публікації отримана з відкритих урядових джерел, офіційних інтернет-сайтів компаній та медіаресурсів. Метою даної публікації є демонстрація існування процесу концентрації масивів земель під контролем великих аграрних та фінансових компаній у Східній Європі. Даний матеріал носить виключно інформаційний характер та не може бути використаний у пропагандистських цілях. Автор публікації не дає гарантії на повноту та достовірність інформації та не несе відповідальності за наслідки від використання інформації, викладеної у публікації. Даний матеріал не може бути використаний в якості стратегічних, інвестиційних, фінансових, юридичних чи податкових консультацій. Вищевказана інформація може змінюватись, уточнюватись, переглядатись та доповнюватись залежно від наявності нової інформації.

Вступ

З 2000х років на ринках землі країн світу розпочався та поступово набирає обертів процес консолідації земель компаніями. Особливого розмаху ситуація набула у 2008-09рр. внаслідок світової фінансової кризи, коли земельні угіддя стали вигідною інвестицією. Саме з цього часу явище “захоплення” земель (англ. land grabbing¹) набрало надзвичайних масштабів у світі. Основними регіонами, які постраждали, і продовжують страждати від нього стали цілі континенти: Африка, країни Латинської Америки, Азії, а також Східної Європи.

Непрозорість отримання у власність або користування земель та нехтування правами місцевого населення є основними характеристиками “захоплення” земель. Компанії, які бажають отримати під контроль земельні угіддя, використовують всі доступні для цього механізми, що інколи суперечать принципам законності та гуманності.

Далі розглянуто декілька яскравих прикладів “захоплення”-укладених угод, що відслідковував Ленд Матрікс² протягом 2015-2017рр. Вони підтверджують масштабність процесу на прикладі країн Східної Європи.

Особливості регіону

Країни Східної Європи, які у минулому входили до складу так званого соціалістичного табору, мають унікальні природні та політичні умови, які помітно сприяють великомасштабним інвестиційним процесам у землю.

Білорусь, Україна, Румунія, Росія, Болгарія (країни, які на даний час відслідковуються

ініціативою Ленд Матрікс) мають доволі схожу історію розвитку власності на землю. Після розпаду СРСР, дані країни реорганізували власність на землю, розділивши землю між населенням країни. Отримані у 90-х та на початку 2000х невеликі земельні ділянки призначались для користування під власні потреби.

Одразу після цього почалася поступова концентрація земельних угідь комерційними компаніями. У деяких країнах це було за рахунок продажу, а у інших за допомогою договорів оренди. Як результат велика частка сільськогосподарської землі опинилася в руках латифундистів. Наприклад, у Румунії станом на 2012 рік близько 8,5% оброблюваних земель належали агрокомпаніям з іноземними інвестиціями³. У 2015 році в Україні близько 32 тис фермерських господарств обробляли 4,3 млн га земельних угідь⁴ - 10% від всіх сільськогосподарських угідь, у той час як топ-10 агрохолдингів володіли також 10% земельних угідь.

На даний час, Східна Європа все ще залишається регіоном, де величезні за площею території продовжують скуповуватися інвесторами, як міжнародними, так і місцевими, а також у співпраці між собою. Подібні інвестиції, у яких беруть участь місцеві компанії та іноземні інвестори, призвели до виникнення компаній із земельним банком у сотні тисяч гектарів, як це відбулося, наприклад, з Укрлендфармінгом в Україні (654 тис.га). Компанія зареєстрована на території Кіпру, але кінцевим бенефіціаром є громадянин України.

Зазвичай земля, яка використовується агрокомпаніями отримана шляхом оренди, спільного підприємництва, злиття та

1 - Визначення поняття ‘land grabbing’ або використаного нами українською “захоплення”: “Великомасштабні придбання земель переважно приватними інвесторами, а також державними інвесторами та агробізнесом сільськогосподарської землі або здача її в оренду на довгостроковій основі: <http://www.landcoalition.org/sites/default/files/documents/resources/tiranadeclaration.pdf>

2 - Ініціатива Ленд Матрікс - <http://www.landmatrix.org/en/>

3 - Звіт громадської організації ЕкоРураліс (Румунія) від 2015 року - http://www.accesstoland.eu/IMG/pdf/land_grabbing_in_romania_report_eco_ruralis_2015_finalsmall.pdf

4 - http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/publ7_u.htm - Державна статистика України

поглинання більш дрібних компаній. Ці процеси активно проходять в Україні й зараз, цьому “сприяє” також діяльність Антимонопольного комітету України.

Крім цього, великі агрокомпанії отримують всебічну підтримку на національному та міжнародному рівні. Наприклад, в Україні, це дотації великим сільськогосподарським виробникам, а у Румунії та Болгарії підтримка на основі дотацій від держави та ЄС (Європейський союз) великим експортноорієнтованим господарствам.

Особливості процесу “захоплення” земель сьогодні

Більшість компаній продовжують отримувати під контроль землі, користуючись спеціально створеними компаніями з офшорних або напівофшорних зонах. Найчастіше ними

виступають такі країни як Люксембург, Кіпр, острови Джерсі та Британські Віргінські острови. Це значно зменшує надходження до національних та місцевих бюджетів, а сільські території часто є соціально депресивними регіонами і ці податкові надходження допомогли б їм розвиватися.

Кінцевими бенефіціарами компаній-покупців часто є громадянами країни, де плануються купуватися/купуються земельні угіддя. Наприклад, як розглянутий нижче приклад придбання ВолгоДонСільГоспІнвестом російських активів Black Earth Farming. Підприємство ВолгоДонСільГоспІнвест підконтрольне кіпрській компанії Erneal Limited, де кінцевими бенефіціарами є громадяни Російської Федерації - Сергій та Олексій Кукура.

Приклад 1. Black Earth Farming Limited, о-ви Джерсі та ВолгоДонСільГоспІнвест, підконтрольна Erneal Limited, Кіпр

Регіон: Курська, Липецька, Воронежська та Тамбовські області Російської Федерації.

Площа земельного банку на кінець 2016 року - 244 тис га.

Починаючи з 2016 р. компанія готувала продаж та на початку 2017 р. продала всі свої активи, сконцентровані у Росії, через постійні збитки. Земельні активи склали 244 тис га, з яких 227 тис га - у безпосередній власності.

Оголошена вартість угоди склали 184 млн доларів США з 10 млн передоплати. Покупцем виступив російський агрохолдинг ВолгоДонСільГоспІнвест, який в свою чергу контролює ВАПК (Волгоградська агропромислова компанія). Компанії вже належить у Росії 130 тис га (згідно звіту BEFL¹ (аналітична компанія)).

Ці придбання дозволило агрокомпанії більш
1 - <http://www.befl.ru/news/detail.php?ID=954> - аудиторсько-консалтингова компанія у Росії.

ніж подвоїти свій земельний банк.

У Росії BEF представляють Агроінвестор та Агроінвестор Регіони, які своєю чергою є дочірніми компаніями Planalto Enterprize Ltd (Кіпру). Planalto, власне, і була створена для координації російських активів.

Відсутність ефективного менеджменту призводила з року у рік до збитковості компанії. Через нездатність пристосуватися до російської реальності ведення бізнесу компанія несла збитки. Лише 2012 р вдалося отримати невеликий прибуток у 7,2 млн дол. Це сума була однозначно менша, ніж очікували інвестори.

Найбільша за площею земельних угідь закупівля за останні роки на пострадянському просторі.

Угоди у базі Land Matrix під № 1016, 4336, 4337, 4338 та 5406.

Деякі компанії, здебільшого це відбувається у Російській Федерації, користуються своєю **близькістю до владної верхівки країни**. Це робить процес отримання землі у власність

набагато легшим та майже повністю непрозорим. Також значно полегшується господарча діяльність у майбутньому.

Приклад 2. Агрокомплекс імені М. Ткачева - Valinor (контролюється Valars Managment Ltd, Кіпр)

Регіон: Ростовська область та Ставропольський край.

У 2015 році Агрокомплекс придбав російську частину активів агрохолдинга Валінор (українську придбав Укрлендфармінг, Кіпр).

Розмір земельних активів склав 180 тисяч гектар. З часом цей розмір зменшився на 10 тисяч га через закінчення термінів договорів оренди з фермерами.

Особливістю даної компанії є її безпосередня близькість до Міністра сільського господарства

Російської Федерації - Олександра Ткачева. Агрохолдинг названий на честь батька нинішнього міністра, а управління агрохолдингом здійснює родина Міністра.

Конфлікту інтересів Ткачов не бачить, запевняючи, що це "абсолютно нормально" та "ніякими преференціями від держави компанія не користується"

Угода у базі Land Matrix під № 5003.

У випадках залучення справді іноземного інвестора, перемовини про придбання земель відбуваються на рівні країни та

корпорації чи компанії, під виглядом **інвестиційних проектів**. Такі випадки ми можемо знайти у Сербії та Македонії.

Приклад 3. Al Rafawed, Об'єднані Арабські Емірати - Міністерство оборони Сербії

Регіон: провінція Воєводина.

Компанія вже володіє 3000 га у Сербії.

Інвестиційна угода була укладена з Урядом Сербії, в якій вказано перелік як сільськогосподарських підприємств, так і підприємств інших галузей економіки.

Окрему увагу привертає зацікавленість компанії у виготовленні питної води з перспективою експорту.

Цікавим фактом є те, що землі, підконтрольні

компанії, знаходяться у власності держави, а саме - Міністерства оборони Сербії. Земля отримана в оренду з мінімальною орендною платою.

Місцеві фермери тривалий час боролися з цією несправедливістю, однак нічого добитися не вдалося. Влада цілеспрямовано ігнорувала їх заклики та запити.

У планах - розширитися до 9000 га.

Угода у базі Land Matrix під № 5383.

Також ми можемо побачити чітко виражений напрямок руху коштів від країн з високим рівнем розвитку та доходів до країн

з більш низьким. Сільське господарство тут все ще є рушієм економіки, але водночас залишається слаборозвиненим.

Приклад 4. Clemens Tonnie, Німеччина - Уряд Сербії

Регіон: провінція Зреньянін.

Clemens Tonnie є найбільшим виробником свинини у Німеччині. У процесі експансії компанія у 2016 р отримала під контроль 15 тисяч га земель під вирощування кормів для свиней та будівництва нових виробничих потужностей у регіоні Зреньянін.

Домовленість відбулася за підтримки Уряду Сербії. На даний час проект ще не стартував.

Крім цього компанія має активи у Румунії (4,2 тис га) та Росії (33,8 тис га).

Угода у базі Land Matrix під № 5382.

Після фінансової кризи 2008-09рр. цінність землі зрозуміли не лише аграрні, а й, наприклад, банки, пенсійні фонди, тощо. Вони вкладають кошти у придбання або оренду земель, поступово концентруючи у своїх активах площі земель, співрозмірні

з площами деяких країн. Наприклад, фінансова корпорація "Система" (Росія) за 1,5 роки сконцентрувала у своїх володіннях 26000 кв. км., що співрозмірно з площею Македонії.

Приклад 5. АФК "Система", Росія, підконтрольна Rayson International Corporation (Британські Віргінські о-ви) та Агрохолдинг "Степ", Росія

Регіон: Ростовська область, Ставропольський та Краснодарський краї, Карачаєво-Черкесія.

Акціонерна фінансова корпорація "Система" у 2014 р придбала агрохолдинг Степ із сумарним земельним банком у 26 тис га.

Надалі АФК Система впродовж всього 2016 р вела активну експансійну політику у напрямі нарощування земельного банку.

Результатом експансії стало укрупнення агрохолдингу Степ у регіонах своєї активності, а саме - у Південному регіоні Росії. Лише у 2017 р компанії вже вдалося придбати 30 тис га земель у Ростовській області та Ставропольському краї.

Весною 2016 р компанія придбала 110 тис га у Ставропольському краї та Ростовській області. Восени того самого року у тому самому регіоні відбулося придбання 66 тис га у дочірньої компанії Glencore - Міжнародна зернова компанія.

У цілому, компанії вдалося отримати під контроль 260 тис га всього за 1,5 роки.

Крім цього, АФК Система має у спільній власності з сім'єю Луїс Дрейфус агрохолдинг RZ Agro з земельним банком близько 110 тис га.

Угоди у базі Land Matrix під №5489, 5501.

Також сюди можна додати останнє придбання компанії Кернел, через дочірню Jerste B.V. (Нідерланди), українського агрохолдингу Українські аграрні інвестиції (Люксембург) із земельним банком у 190 тисяч га та виробничими потужностями

зі зберігання зерна на 200 тисяч тонн.

Це дозволяє їм отримувати надприбутки за рахунок високого рівня родючості земель, не прикладаючи особливих зусиль.

Приклад 6. Кернел (виконавцем виступила Jerste B.V. (Нідерланди)) - Українські аграрні інвестиції (Люксембург) Вох Б. Кернел (виконавцем виступила Jerste B.V. (Нідерланди)) - Українські аграрні інвестиції (Люксембург)

Регіон: центральна частина території України. На початку травня 2017 р. з'явилась інформація, що Українські аграрні інвестиції перейшли до Кернел Груп. За угодою близько 190 тис га земель та потужності для зберігання зерна на 200 тисяч тонн, перейшли під контроль компанії. Варто зазначити, що основним мотивом придбання саме активів УАІ стала їх безпосередня географічна близькість до активів Кернел Груп.

Цікавим фактом є те, що всі закупівлі були узгоджені та підтримані Антимонопольним комітетом України.

Операція була завершена вже на початку червня. Сумарна вартість угоди склала 155 млн доларів США. Завдяки цій угоді Кернел став новим найбільшим латифундистом в Європі з земельним банком близько 700 тис га.

Угода у базі Land Matrix під № 1033.

Вироблена **продукція** дуже часто експортується в інші країни, в основному з якої походить інвестор. Наприклад, інвестори з арабських країн у Сербії. За

домовленістю сторін, частина виготовленої продукції експортуватиметься до країн Близького та Середнього Сходу.

Приклад 7. РНІ Group, США та Махагро, Румунія

Регіон: повіт Тиміш.

У середині квітня 2017 р стало відомо про те, що американська інвестиційна компанія, яка активно та регулярно скуповує у всьому світі сільськогосподарські активи, і не тільки, підписала Меморандум взаєморозуміння з румунською компанією Махагро. Заключна угода була підписана наприкінці травня 2017 р, РНІ Group отримала контрольний пакет акцій Махагро - 51 %.

На даний час у активі компанії знаходиться 12 тис га одних з найпродуктивніших земель Румунії. За умови ефективного ведення господарства компанія може збільшити та раціонально використовувати свій земельний банк розміром до 50 тис га.

Згідно прес-релізу компанії на даній території буде розвиватись органічне сільське господарство.

Угода у базі Land Matrix під № 5532.

Прогноз на найближчі роки

Ринок сільськогосподарських земель України та Росії очікують значні зрушення.

У першу чергу це пов'язано з запуском продажів земель сільськогосподарського призначення в Україні. У Росії, за умови

продовження санкцій та тиску з боку влади, іноземні інвестори та компанії продовжать виходити з ринку. Підконтрольні їм земельні активи, як у власності, так і в оренді, скоріше за все, перейдуть під контроль наближених до чинної влади осіб. Отже, укрупнення агрокомпаній відбуватиметься і надалі.

Зацікавленість від іноземних компаній до земель залишатиметься, оскільки умови ведення сільського господарства на теренах Східної Європи є унікальними та приносять максимальні прибутки.

Підтримка дрібних фермерів від держави залишиться на декларативному рівні у всіх країнах регіону. Тут варто виокремити Румунію. Розвиток малого фермерського руху у країні поступово набирає обертів

та бере своє, змушуючи державу звертати увагу на проблеми у галузі.

Також з позитивного, ми можемо спостерігати активізацію урядів багатьох країн у напрямку деофшоризації. Якщо дана тенденція збережеться, бюджети країн почнуть отримувати чималі кошти, і залишається лиш сподіватися на їх ефективне використання.

Висновки

Є достатньо доказів існування процесу “захоплення” земель компаніями у світі та Східній Європі зокрема. Наслідками подібної ситуації можуть стати подальші зростання соціальної напруженості у країнах, які найбільше постраждали від даного явища, та поступове збільшення навантаження на довкілля - руйнування ґрунтів, забруднення водою та повітря під впливом інтенсивного господарювання.

Розглянуті приклади угод та діяльності компаній пострадянського простору свідчать про те, що компанії вкладають кошти у придбання або оренду земель, поступово концентруючи у своїх активах площі земель, співрозмірні з площами деяких країн. Зазвичай вони отримують під контроль землі, користуючись компаніями з офшорних зон (Кіпр, Люксембург, Британські Віргінські острови, острови Джерсі), та близькістю до владної верхівки країн та власною фінансовою забезпеченістю, порівняно з місцевими підприємцями. Перемовини про придбання або передачу земель у користування, часто відбуваються на рівні керівництва держави та компанії під виглядом інвестиційних проектів.

Прослідковується напрям руху коштів

від країн з високим рівнем розвитку до країн з більш низьким рівнем, де сільське господарство все ще залишається рушієм економіки, змушуючи деякі країни залишатися постачальниками сировини. На жаль, такий сценарій веде до економічного занепаду значних територій, та зубожіння населення.

До ринку земель та масштабних придбань у Східній Європі долучаються і неаграрні гравці. У сільському господарстві вони вбачають великі перспективи через постійне зростання кількості населення на планеті та, відповідно, попиту на продукти харчування. Потенційно вони можуть стати рушіями розвитку сільського господарства та сільських територій у країнах в які інвестують, оскільки використовують найновіші досягнення технологій та є більш соціально відповідальними.

Успішний розвиток сільських територій та соціально справедливого бізнесу може стати реальністю лише за умов постійного контролю громадськості, належної комунікації та співробітництва з місцевими громадами. Не останню роль можуть відіграти активні дії по відношенню до загрозливих тенденцій “захоплення” земель впливовими світовими організаціями (ООН, ФАО, Світовий банк, тощо).



екодія
ecoaction.org.ua

Центр екологічних ініціатив
Екодія

Контактна інформація:

Михайло Амосов
am@ecoaction.org.ua
+38 044 353-78-41
ecoaction.org.ua
landmatrix.org