

**Анатолій СОХНИЧ,**  
доктор економічних наук,  
Заслужений діяч науки і техніки України,  
завідувач кафедри управління  
земельними ресурсами Львівського  
національного аграрного університету

**Сергій СОХНИЧ,**  
здобувач Південнослов'янського інституту  
Київського славистичного університету

## НАУКОВА ДОКТРИНА РОЗВИТКУ ЦІНОВОЇ ПОЛІТИКИ НА ЗЕМЛЮ В УКРАЇНІ

**М**айбутній економічний розвиток України неможливий без розробки науково обґрунтованих проєктів радикальної модернізації окремих її галузей на основі ринкових засад в умовах світової кредитно-фінансової кризи. Головними напрямками на цьому шляху є пошук та консолідація наявних економічних ресурсів (основних фондів, матеріально-технічних, фінансових, інтелектуальних та трудових ресурсів).

Мета цього процесу банально проста і зрозуміла — підвищення добробуту громадян України, але способів її успішної реалізації небагато. З економічної теорії відомо лише три форми суб'єктів реалізації матеріальних прав громадян — це держава, колективні об'єднання та індивідууми. Кожна форма цих суб'єктів має свої цілі щодо бажаної ціни на землю.

Держава без корупції зацікавлена у максимально високій ціні на землю, оскільки власники будуть платити більшу земельну ренту в державний бюджет.

Корумпована держава (варіант з Україною), навпаки, зацікавлена у мінімальній вартості землі, тому що державні чиновники за допомогою державного апарату мають нагоду купити у селян землю за низькими цінами і потім продати за максимальними цінами закордонним корпоративним об'єднанням (банкам і фондам).

Населення є розділеним стосовно вартості землі. Міські жителі зацікавлені в низькій ціні на землю, щоб її можна було купити за інфляційні гривні і використовувати в якості накопичувального ресурсу. Інша частина — селяни, які є власниками земельних паїв, зацікавлені в максимальній ціні на землю.

Колективні об'єднання як покупців землі, так і продавців майже не представлено в економіці, натомість корпоративні формальні управління (банки, фонди, кредитні та пенсійні спілки) та неформальні (силові структури, енергокомпанії, торгові компанії, державні управління, кримінальні угруповання), володіючи значними матеріально-фінансовими ресурсами, зацікавлені у мінімальній ціні на землю з метою подальшого продажу і накопичення спекулятивного капіталу.

А тепер розглянемо можливості реалізації своїх цілей різними суб'єктами матеріальних прав громадян. Як бачимо, переважна більшість населення — приблизно 35 млн громадян, в тому числі і державний апарат, можуть і зроблять все для того, щоб довести ціну гектара землі до прогнорозованих вітчизняними земельними експертами — 300-450 доларів США. Інша частина населення, близько 8 млн людей — це власники земельних паїв, не мають ніяких інструментів реалізації своїх планів щодо високої вартості землі, до того ж вони не є жодним чином організовані або об'єднані у політичні структури.

**А**налізуючи тенденції прогнозованої ціни на землю у найближчі два роки, можна зробити висновок, що ціна збережеться в межах 250-550 \$ за гектар. Така вкрай низька ціна спровокує прихід на український земельний ринок (у разі законодавчого введення земельного ринку) великої кількості представників спекулятивного закордонного капіталу, що в свою чергу сприятиме зростанню вартості гектара землі в межах 1200-1400 \$ через 3-4 роки. Негативні політичні процеси в Україні знижать ринкову ціну до 800-1000 \$ за гектар землі, а з врахуванням інфляції — до 600-700\$. Це ціна, за яку буде викуплена практично вся орна земля України, враховуючи емісійний характер спекулятивних коштів, з яких майже 95 % будуть перераховані з рахунків банків США з метою капіталізації банківських резервів. Українські селяни використають отримані від продажу кошти за 7-12 місяців, враховуючи підвищення внутрішніх цін на основні товари до світового рівня. Державні чиновники та представники російського капіталу, які скуплять основні об'єми орної землі у прогнозованому співвідношенні 20 : 80 (яке ми маємо на сьогодні), перепродадуть скуплені землі за ціною приблизно 700-800 \$ за гектар, частину в 200-300 \$ з гектара отримають посередницькі структури, скоріш за все закордонні.

Як показують прогнозні розрахунки об'єднання північно-американських банків, капіталізація українських земель буде проведена банками за вартістю земель штату Virginia (США), що в середньому становить 12000 доларів за гектар. Плануючи таку рентабельність, фінансові операції 1 : 15, американські венчурні фонди, через які будуть проводитися угоди з українськими землями, будуть вільно і безпечно почуватися на земельному ринку України і будь-які спірні питання законодавчого характеру будуть вирішуватися миттєво через політичний та фінансовий тиск на законодавчі органи України. Російські та вітчизняні бізнесмени навряд чи зможуть отримати будь-який додатковий зиск. За 15-20 років вартість української землі буде наближатися до вартості землі Nidersachsen (Німеччина) і становитиме майже 45000 доларів. Основний зиск із такого об'єктивного росту вартості землі до європейської отримають американські та міжнародні банківські фінансові структури. На превеликий жаль, українцям від цього подорожчання зиску не додасться.

Основний вклад у формування вкрай низької ціни української землі будуть вносити декілька чинників: низька ефективність сільськогосподарського виробництва, високі депозитні ставки банківських кредитних ресурсів та дефіцит вільних коштів.