

*Сахацький М.П.,
д.е.н., професор кафедри менеджменту і маркетингу
Одеська державна академія будівництва та архітектури
м. Одеса, Україна*

*Чернов М.Г.,
аспірант факультету економіки та управління
Одеський державний аграрний університет
м. Одеса, Україна*

*Старчиков А.С.
аспірант факультету економіки та управління
Одеський державний аграрний університет
м. Одеса, Україна*

РОЗВИТОК РИНКУ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УМОВАХ ВІЙНИ ТА ПОВОЄННИЙ ПЕРІОД

Актуальність дослідження проблеми розвитку ринку землі сільськогосподарського призначення в умовах війни та повоєнний період зумовлюється належністю цього основного засобу виробництва в сільському господарстві до невід'ємної складової базису Української нації, що її ідентифікує, забезпечує територіально-просторове розселення та матеріально-ресурсне існування, виступає природним захисником у війні проти загарбників своїми масштабами та різноманітними особливостями сільської місцевості. Саме тому першочерговим пріоритетом нації постає захист своєї землі, без якої народ стає вигнанцем, втрачає місію, людський капітал, патріотизм, мотивацію до саморозвитку. Досвід економічно розвинених країн світу засвідчує значну залежність економіко-соціально-екологічної результативності аграрного сектора й господарського комплексу в цілому від рівня розвитку земельного ринку, що слугує вагомим стимулом щодо захисту територіальної цілісності країни для збереження нації в місцях її традиційного розселення.

Проблематику впровадження та ствердження ринку землі сільськогосподарського призначення досліджують і висвітлюють в своїх публікаціях такі вчені аграрної економіки як: Гадзало Я. М., Саблук П. Т., Лупенко Ю. О., Месель-Веселяк В. Я., Федоров М. М. [1, с. 6-15], Бородіна [2, с. 20-31], Юрчишин В.В. [3], Гладій М. В., Лузан Ю. Я. [4, с. 6-19], Новаковський Л. Я., Третяк А. М. [5], Ходаківська О. В., Патица Н.І., Гаргасас А. [6, с. 66-78] та інші науковці, а також практики, політики, юристи й представники інших видів економічної діяльності. Ними створена досить солідна науково-методологічна й методична основа щодо купівлі-продажу сільськогосподарської землі в Україні. Проте російське широкомасштабне вторгнення в Україну вносить суттєві корективи в практику функціонування загальнонаціонального ринку, в тому числі купівлі-продажу землі сільськогосподарського призначення, що актуалізує проведення відповідного науково-економічного дослідження.

При цьому варто виходити з того, що внаслідок ведення війни з ринкового обороту об'єктивно виводяться землі, які знаходяться під тимчасовою окупацією російського агресора, а також ті, на яких відбуваються бойові зіткнення, дислокуються військові частини, розташовуються мінні поля й де постійно вибухають ракети, бомби, снаряди. Проблемними для купівлі-продажу є земельні ділянки, розмінування яких потребує значних матеріально-технічних та людських ресурсів й часу. Певні торговельні обмеження апріорно будуть мати сільські території зі зруйнованою екологічною системою, відновлення якої довготривале і вимагає дорого вартісних інвестицій.

На підставі наведених й інших воєнних, економічних, соціальних та політичних чинників набуває поширення точка зору щодо необхідності загальмувати розвиток в Україні ринку земель сільськогосподарського призначення. Так, український політик Томенко М. В. вказує, що з 1 січня 2024 року стартує другий етап земельної реформи, коли максимальний розмір земельної ділянки, який зможе придбати одна особа збільшується з 100 до 10000 гектарів. Тому від Президента України та Верховної Ради України вимагається зберегти на час війни та щонайменше на 2 роки після війни нинішній максимальний ліміт на купівлю у 100 гектарів землі для однієї фізичної чи юридичної особи [7]. Подібні до цього заклики містяться в соціальних мережах, зверненнях до Президента України та широкого загалу.

Поділяючи точку зору Томенка М.В. щодо того, що Кабінет Міністрів України та відповідні органи державної та місцевої влади не в достатній мірі забезпечили належну підготовку для проведення надскладного поточного етапу земельної реформи, вважаємо спірною позицію політика, що «під час війни проведення процедури купівлі-продажу землі об'єктивно відбуватиметься в непублічний, тіньовий спосіб» [7]. Такий аргумент в даному разі передбачає повернення повного мораторію на купівлю-продаж землі сільськогосподарського призначення. Бо продаж землі в непублічний і тіньовий спосіб завжди буде незаконним, незалежно від того, чи це 10 тисяч гектарів, чи 100 гектарів, чи навіть менше 1 гектару.

Не зрозуміла логіка відміни через війну купівлі-продажу у значних масштабах лише землі. Тоді як в тих же значних (і навіть у відносно більших) масштабах всі інші товарні ресурси (електроенергія, вода, газ, метал тощо) залишаються в полі ринкових відносин. Бездоказовим постає і авторське твердження щодо того, що купівля-продаж землі під час війни і дворічний повоєнний період буде «об'єктивно» проводитися в непублічний, тіньовий спосіб.

Вимога зберегти на час війни та щонайменше на 2 роки після війни нинішній максимальний ліміт на купівлю у 100 гектарів землі для однієї фізичної чи юридичної особи через те, що ціни на землю, в силу зрозумілих обставин воєнного стану, будуть вкрай низькими [7], містить внутрішнє протиріччя. Бо в умовах ринкової економіки ціна на землю визначається попитом на нею і її пропозицією. Обмеження на обсяги купівлі землі апріорно обмежує попит на неї, а відтак знижує її ціну.

Нібито захист політиком економічних інтересів власників землі, щоб ті не продавали її за низькою ціною, буде по суті гальмувати зростання доходів таких продавців через стримування попиту. Низька ціна на землю не заохочує її продаж. Вітчизняний селянин достатньо мудрий, й практика його господарювання на землі демонструє досить високий рівень ринкового раціоналізму, а тому дещо наївно вважати, що якийсь хитрун за безцінь поскупує в селян його основний засіб сільськогосподарського виробництва.

Низька ціна на землю також має свій позитив. Це заохочує ефективних господарників її купувати й нарощувати обсяги сільськогосподарського виробництва. Від цього виграє як власник землі, так і аграрний сектор й національна економіка в цілому.

Під час війни з Російською Федерацією ринок землі сільськогосподарського призначення постає важливим джерелом грошових надходжень для розбудови необхідних для перемоги складових національного військово-промислового комплексу. Такий ринок посилює мотивацію воїнів на фронті, кожний з яких свідомий того, що захищає від загарбників свою власну, а не якусь абстрактну чи казенну землю. Розвиток ринку землі сільськогосподарського призначення в повоєнний період стимулює повернення із закордонну населення, яке розраховує на перспективність ведення масштабного сільськогосподарського виробництва, можливість передати спадкоємцям свій земельний актив зі зростаючою вартістю, що за необхідності легко капіталізується.

Література:

1. Аграрна реформа в Україні, її наукове забезпечення, результативність / Гадзало Я. М., Саблук П. Т., Лупенко Ю. О., Месель-Веселяк В. Я., Федоров М. М. Економіка АПК. 2021. № 7. С. 6-15.

2. Бородіна О. М. Убезпечення сільського способу життя: європейська політика, орієнтири для України. Економіка АПК. 2020. № 2. С. 20-31.

3. Відносини власності на землю. Власність у сільському господарстві / [В. В. Юрчишин, П. Т. Саблук, В. Я. Месель-Веселяк, М. М. Федоров та ін.] ; за ред. В. В. Юрчишина, П. Т. Саблука. Київ : Урожай, 1993. 349 с.

4. Гладій М. В., Лузан Ю. Я. Земельна реформа: сучасні проблеми і шляхи вирішення. Економіка АПК. 2020. № 2. С. 6-19.

5. Новаковський Л.Я., Третяк А.М. Основні положення концепції розвитку земельної реформи в Україні. Київ: Ін-т землеустрою НААН, 2020. 53 с.

6. Ходаківська О. В., Патица Н.І., Гаргасас А. Методологічні основи оцінювання конкурентоспроможності сільського господарства. Механізм регулювання економіки. 2019. № 2. С. 66-78.

7. Кому війна, а кому українська земля: чи буде з 1 січня 2024 року відкрито земельний фронт в Україні? URL: https://www.obozrevatel.com/politics-news/komu-vojna-a-komu-ukrainskaya-zemlya-budet-li-s-1-yanvary-a-2024-otkryit-zemelnyj-front-v-ukraine.htm?_gl=1*_1mtfwla*_ga*MzQwNDgxMTUzLjE1OTUxNTc0MjA.*_ga_JB X3X27G7H*MTY5OTA4OTkzNi4xMTY5LjEuMTY5OTA5MDM3OS4xNy4wLjA