

- ку № 1 «Про порядок видачі та анулювання спеціальних дозволів на зняття та перенесення ґрунтового покриття (родючого шару ґрунту) земельних ділянок».
6. Порядок видачі та анулювання спеціальних дозволів на зняття та перенесення ґрунтового покриття (родючого шару ґрунту) земельних ділянок. — затв. наказом Держкомзему від 04.01.2005 р., № 1.
 7. ГОСТ 17.5.3.06-85 «Охрана природы. Земли. Требования к определению норм снятия плодородного слоя почвы при производстве земляных работ».
 8. ГОСТ 17.5.1.06-84 «Охрана природы. Земли. Классификация малопродуктивных угодий для землевания».
 9. ГОСТ 17.4.3.02-85 «Охрана природы. Почвы. Требования к охране плодородного слоя почвы при производстве земляных работ».
 10. ДБН А.2.2-3-2004 Склад, порядок розробки, погодження та затвердження проектної документації для будівництва.
 11. ГОСТ 17.5.3.05-84 «Охрана природы. Рекультивация земель. Общие требования к землеванию».
 12. БНІП 11-480 «Техніка безпеки будівництва».
 13. ДБН А.3.1-5-96 «Організація будівельного виробництва».
 14. Довідник з агрохімічного та агроекологічного стану ґрунтів України. — К.: Урожай, 1994. — 202 с.
 15. Розміри оплати земельно-кадастрових робіт та послуг. Наказ Держкомзему України від 15.06.2001 р. №97/298/124.
 16. Правила визначення вартості проектно-вишукувальних робіт для будівництва, що здійснюються на території України ДБН Д.1.1-7-2000.

УДК 332.2

ЗЕМЕЛЬНА РЕНТА ЯК ОБ'ЄКТ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В АГРАРНОМУ СЕКТОРІ

В.Г. Чабан

кандидат економічних наук, доцент

професор кафедри економіки і менеджменту агробізнесу

ДВНЗ «Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана»

Досліджено теоретичні аспекти земельної ренти. Розглянуто джерела формування рентного доходу та суб'єктів господарювання, які його отримують. Визначено провідну роль оренди землі в раціональній організації землекористування як провідних країн світу, так і України. Сформульовано пропозиції щодо удосконалення земельно-рентних відносин.

Ключові слова: земельна рента, рентний дохід, форми земельної ренти, рентні відносини.

У всіх галузях національної економіки, а особливо у сільському господарстві, земельні ресурси є головним засобом виробництва. Загальна пропозиція землі в межах національної економіки є незбалансованою, а на ринку землі активним залишається лише попит. Земельні ділянки розрізняються за родючістю, тобто мають різну продуктивність, що через попит формує різну вартість землі.

Земля як засіб виробництва продукує земельну ренту. Суб'єкти аграрних земельних відносин претендують на частку земельної ренти, що в умовах перманентної економічної кризи є додатковим джерелом доходів. Тому визначення рентного доходу та його перерозподіл між суб'єктами земельних відносин є надзвичайно важливим та актуальним завданням сьогодення.

Питання рентних відносин були розглянуті у працях А. Сміта, Д. Рікардо, К. Маркса, А. Маршала та ін. Серед вітчизняних вчених проблеми ренти у своїх дослідженнях піднімали Б.М. Данилишин, В.М. Будзьяк, О.С. Будзьяк, І.М. Лицур, А.С. Лисецький, В.С. Міщенко, Т.С. Осадча, О.І. Фурдичко, М.А. Хвесик та ін. Однак значна їх кількість, особливо щодо формування рентних відносин, потребує всебічного і детального дослідження.

Метою статті є дослідження теоретичних аспектів формування рентного доходу та розробка пропозицій з удосконалення земельно-рентних відносин.

Рента — це дохід з капіталу, облігацій, майна, землі, природних ресурсів. Дохід, що отримують землевласники з реалізації власності на землю, називається земельною рен-

тою. Земля є основним засобом виробництва і утворює всі форми земельної ренти. Абсолютна рента — це дохід землевласника від монополії на земельну власність. Монопольна рента — це дохід землевласника від земель з рідкісними природно-кліматичними умовами та з особливою якістю, що є невідновними та обмеженими. Диференціальна рента — це додатковий дохід від використання землі з більшою економічною віддачею. Диференціальна рента I — додатковий дохід від земель найвищої і середньої якості та зручного розміщення до ринків збуту. Диференціальна рента II — додатковий дохід від інтенсивності ведення господарства на землі [1].

Як різновид доходу рента використовувалася ще в період античності, коли на побутовому рівні орендну плату називали земельною рентою. Фізіократи вважали ренту дарунком природи, що приносить його власнику додатковий дохід. Однак найбільший внесок у теорію ренти був зроблений класичною та неокласичною школами і марксизмом.

Глибокий аналіз природи і динаміки ренти здійснив Д. Рікардо. Визначаючи останню як частку «продукту землі, яка виплачується землевласнику за користування первісними і не порушними силами природи», вчений пояснював утворення цього виду доходу утвердженням приватної власності на землю [2].

Згідно з марксистським визначенням, земельна рента — це частина додаткового продукту, що створюється працівниками в сільськогосподарському виробництві й присвоюється землевласником або землекористувачем. Свого часу К. Маркс ввів у науковий обіг поняття абсолютної земельної ренти [3].

В основу сучасного концептуального підходу до визначення поняття земельної ренти покладено неокласичний напрям. Представники неокласичної школи для пояснення ренти використовують теорію граничних продуктів. Для цього вводиться поняття економічної ренти, що трактується як відношення будь-якого доходу до виробничих затрат, котрі переважають його альтернативну вартість. Дохід, отриманий від користування землею, називається чистою економічною рентою. Вчений А. Маршал наголошував, що будь-яке зростання чистого доходу, отриманого безкоштовно як дар природи, тобто не зумовлене спеціальними затратами землевласників, слід вважати земельною рентою [4].

Слід наголосити, що повна земельна рента утворюється з трьох елементів. Джерело першого — природна родючість ґрунту, другого — поліпшення якості земель людиною, третього — наближеність землі до міст, комунікацій, ринків збуту сільськогосподарської про-

дукції [5]. Практика засвідчує, що менш родючі, але вдало розташовані земельні ділянки мають вищу господарську цінність, ніж родючі, але віддалені від комунікацій, переробної промисловості, доріг. Роль вказаного чинника значно зростає із підвищенням цін на пальне, енергоносії, добрива тощо.

В економічному аспекті існують різні підходи до визначення вартості земельної ренти, сформовані у процесі сільськогосподарської діяльності [6]. У Постанові Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442 «Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» визначено спосіб розрахунку рентного доходу, а саме: «Рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним валовим доходом від реалізації продукції, отриманої на земельній ділянці, та виробничими витратами і прибутком виробника».

Рента входить до складу надприбутку підприємства за умови його звичайної діяльності і є не просто доходом, що отримує власник обмеженого ресурсу, а це додатковий дохід від ресурсу з унікальними властивостями. Рентний дохід може формуватися у землевласника внаслідок використання земельної ділянки у виробничій сільськогосподарській діяльності та надання земельної ділянки в оренду. У разі використання землі власником складно визначити, де він отримує підприємницький дохід, а де — рентний. За передачі землі в оренду орендар отримує підприємницький дохід, а рентний дохід він віддає власникові землі або (та) сільській територіальній громаді. Держава також може розраховувати на частину рентного доходу у вигляді земельного податку [7]. У разі успішного проведення територіальної реформи держава може втратити значну частину рентних доходів на користь об'єднаних територіальних громад.

Зарубіжний і світовий досвід організації виробництва свідчить про укрупнення форм господарювання, і насамперед за розмірами землекористування. Адже в умовах ринку і розвитку науково-технічного прогресу в конкуренції перемагають великі підприємства. Слід відзначити значну роль оренди землі в раціональній організації землекористування як у провідних країнах світу, так і в Україні. Зокрема, в Німеччині під оренду передано 62% земель, у Франції — 63, Великобританії — 36, Нідерландах — 30, Данії — 23%. У США частка фермерських сільськогосподарських угідь становить 34%, орендованих — 66%. До того ж, чим вища вартість землі, тим більшою є частка оренди. Наприклад, у штаті Каліфорнія, де зафіксовано найвищу ринкову ціну на землю, найбільшою є і частка оренди — 78,6% [8].

Рентні відносини складаються також на користь великих сільськогосподарських підприємств. Розмір орендної плати є обернено пропорційним розміру господарств. У господарствах Великобританії із земельною площею до 1000 акрів розмір земельної ренти в 2,5 раза вище, ніж у господарствах з площею понад 10 000 акрів.

Орендна плата може встановлюватися в різних формах: грошовій, натуральній, відробітковій, змішаній. Грошові форми оплати оренди, а також на основі фіксованих платежів, незалежно від отриманого врожаю є характерними для США і європейських країн. У цих країнах тривалішими є і терміни оренди. В Україні орендна плата сплачується переважно в натуральній формі (близько 70% договорів). Крім того, склалася позитивна тенденція до збільшення частки договорів з грошовою формою орендної плати. Якщо земля, що здається в оренду, належить до державної або комунальної власності, то орендна плата сплачується винятково в грошовій формі. Поряд із тим вартість і розмір оренди землі сільськогосподарського призначення в Україні у кілька разів є нижчими від потенційної через існування обмежень і аномалій на ринках землі та інших чинників аграрного виробництва, що насамперед обмежують створення земельної ренти. До таких істотних перешкод належать відсутність функціонального ринку землі, обмежений доступ до капіталу і банківського кредитування, роздрібнення земельної власності тощо. Для України характерним є значна частка короткострокової оренди і існування тіньового ринку оренди, а, як відомо, рівень орендної плати може бути вищим тільки за оренди землі у конкурентний та прозорий спосіб.

Нині в Україні також функціонують великі сільськогосподарські підприємства — агрохолдинги, у підпорядкування яких переведено близько половини сільськогосподарських земель для експлуатації підприємствами. В середньому на один агрохолдинг припадає близько 90 тис. га сільськогосподарських угідь. Агрохолдинги намагаються стати абсолютними монополістами і присвоїти собі всю земельну ренту, замінивши у ланцюзі руху земельної ренти орендаря, посередника, продавця сільськогосподарської продукції і землевласника. До 2015 р. ситуація з фактичним розподілом рентного доходу між суб'єктами рентних відносин була на користь агрохолдингів, переважно — землекористувачів.

Якщо досліджувати величину земельної ренти в кінцевій ціні продукції, у процесі виробництва якої використовуються земельні ресурси, то більшу частину ренти отримує не

виробник, а посередник. Щоб запобігти цьому, на думку П.Т. Саблука, потрібно землю розглядати як капітал і включити її вартість в економічний обіг. Такий захід сприятиме підвищенню дохідності суб'єктів господарювання і забезпеченню розширеного відтворення в аграрній сфері на рівні з іншими галузями національної економіки через норму прибутку, а також відкрив шлях іпотечному кредитуванню [9].

Земельна рента є основним питанням земельних відносин, що також передбачають власність на землю, характер землеволодіння і землекористування з приводу підвищення родючості землі, купівлю-продаж, встановлення ціни землю тощо. Земельні відносини базуються на двох мінімальних умовах: будь-яка ділянка землі рано чи пізно може отримати нового власника, і кожна ділянка повинна мати свою ціну. Це обумовлює і підтримує відношення до землі як до особливої цінності і стимулює до продуктивного її використання.

Концепція формування земельних відносин повинна передбачати:

- створення конкурентного середовища для ефективної роботи товаровиробників за різноманіття форм землеволодіння і землекористування;
- впровадження земель в економічний обіг: від використання різних форм оренди землі до контрольованої купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення;
- створення механізму підвищення ефективності землеволодіння і землекористування на засадах підвищення продуктивності земель через інтенсифікацію землекористування і зменшення негативного впливу людини на земельні ресурси;
- активне державне економічне і правове регулювання земельних відносин. Основними інструментами державного управління земельно-рентними відносинами можуть бути субсидування сільськогосподарської продукції і регулювання ціноутворення, система рентних платежів (орендна плата і земельні податки), заходи зі зниження ризиків в аграрному виробництві.

ВИСНОВКИ

Отже, земля як засіб виробництва продукує рентний дохід. За ринкових умов значну роль у заохоченні і підтримці системного і ефективного використання землі відіграє розподіл рентного доходу між землевласником і землекористувачем або у ланці землевласник — підприємство — територіальна громада — держава. Однією з форм виробничих відносин суб'єктів господарювання є оренда землі, що в нинішніх умовах України ще не вичерпала

свій потенціал. Ефективна державна політика, спрямована на регулювання процесів присвоєння, розподілу та вилучення земельної ренти в аграрному секторі, дає змогу збільшити виробництво аграрної продукції, підвищити ефективність використання земельних ресурсів та отримати додаткове джерело доходів для різних суб'єктів господарювання.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Гаража О. Рентна інституціональність управління земельними ресурсами України / О. Гаража // Землевпорядний вісник. — 2015. — № 2. — С. 21–24.
2. Начала политической экономии / В. Петти, А. Смит, Д. Рикардо и др. // Классика экономической мысли: Сочи — М.: ЭКСМО — Пресс, 2000. — С. 436.
3. Маркс К. Твори. — 2-ге вид. / К. Маркс, Ф. Енгельс. — К.: Держ. вид-во політ. Літ. УРСР, 1963. — Т. 25. — Ч. II. — С. 307.
4. Маршалл А. Принципы экономической науки: в 3 т. / А. Маршалл. — М.: Прогресс, 1993. — Т. 2. — С. 139–227.
5. Майовець Є.Й. Теорія аграрних відносин: навчальний посібник / Є.Й. Майовець. — К.: Центр навчальної літератури, 2005. — 276 с.
6. Осадча Т.С. Земельна рента як об'єкт бухгалтерського обліку / Т.С. Осадча // Науковий вісник Ужгородського університету. — 2015. Вип. 1 (45). — Т. 2. — С. 103–105 (Серія: Економіка).
7. Будзяк В.М. Розподіл рентних доходів в агрофері / В.М. Будзяк, О.С. Будзяк // Збалансоване природокористування. — 2015. — № 4. — С. 10–16.
8. Теоретические и методические основы развития рынка Беларуси / В.Г. Гусаков [и др.]; Институт аграрной экономики НАН Беларуси. — Минск: Центр аграрной экономики Института экономики НАН Беларуси. — 2006. — 340 с.
9. Саблук П.Т. Шляхом модернізації. Вибрані статті з питань аграрної економіки / П.Т. Саблук. — К.: ННЦ ІАЕ, 2011. — 516 с.

УДК 349.4 (477)

СВІТОВИЙ ДОСВІД ФУНКЦІОНУВАННЯ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОГО МЕХАНІЗМУ СТАЛОГО ВИКОРИСТАННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ

Г.І. Грещук

кандидат економічних наук, доцент

доцент кафедри геодезії і геоінформатики

Львівський національний аграрний університет

Проаналізовано світовий досвід землевпорядного забезпечення сталого використання сільськогосподарських земель. Дослідження зарубіжних моделей функціонування землевпорядного механізму сталого використання сільськогосподарських земель засвідчили, що в більшості розвинених країн сільські території є самостійними об'єктами управління. Виявлено основні позитивні шляхи імплементації світового досвіду в процес еколого-економічного забезпечення землевпорядного механізму сталого використання земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Ключові слова: світовий досвід, механізм, землевпорядне забезпечення, сільське господарство, земля, сталий розвиток.

Сталий розвиток сільських територій має розглядатися як частина аграрної та земельної політики держави. Так, землевпорядкування є основним інструментом організації сталого використання та охорони земель, оновлення сільської місцевості, поліпшення сільської інфраструктури та вжиття природоохоронних і протиерозійних заходів щодо поліпшення родючості ґрунтів, збереження природної цілісності ландшафтів тощо. Для задоволення

вимог сучасності землевпорядкування повинно базуватися не тільки на адміністративних, а й на ринкових механізмах регулювання земельних відносин. Саме тому важливо розглянути ефективність землеустрою як еколого-економічного інструменту забезпечення сталого розвитку аграрного сектора.

Імплементація до світових вимог у вітчизняному аграрному секторі економіки, як і пошук найефективніших шляхів здійснення