

УДК 332.68(477)

**Жарікова О. Б.**  
**Пащенко О. В.**

Національний університет біоресурсів і природокористування України

**ЕФЕКТИВНІСТЬ ЗАСТОСУВАННЯ ВИДІВ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕНТИ В УКРАЇНІ**

У статті досліджено теоретичні питання ефективності застосування видів земельної ренти в Україні. Здійснено аналіз видів земельної ренти для земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Встановлено, що застосування саме створення таких методик й є одним із важливих напрямів подальших наукових досліджень у сфері земельних відносин.

**Ключові слова:** земельний, види ренти, дисконтування, сільськогосподарське призначення, землекористування, аграрна реформа, експертна грошова оцінка.

**Постановка проблеми.** Розвиток землекористування сільськогосподарських підприємств на сучасному етапі характеризується низкою невирішених питань. Земля є важливим ресурсом сільськогосподарського виробництва, вона одночасно виступає засобом та предметом праці. Без неї неможливо отримати готову продукцію як у рослинництві, так і тваринництві. Тобто для того щоб розпочати підприємницьку діяльність в агробізнесі, передусім необхідно мати певну земельну ділянку. Розвиток сільського господарства та створення нових сільськогосподарських підприємств підвищує попит на землю різного цільового призначення. Особливе місце при цьому займають сільськогосподарські землі. Тобто формується певна сукупність фізичних і юридичних осіб, зацікавлених у придбанні або оренді земель, що можуть бути використані для сільськогосподарського виробництва.

Забезпечення ефективного землекористування сільськогосподарськими підприємствами можливо лише за оптимального поєднання землі, праці і капіталу. В аграрній сфері виробництва особливе місце при цьому займає земля, яка є одним із найважливіших видів ресурсів, що забезпечують виробничий процес сільськогосподарських підприємств. Від наявності, стану та якості земельних ресурсів залежить здатність товаровиробників забезпечити виробництво продукції. Їх ефективне використання значною мірою впливає на результативність господарювання. Сучасні тенденції управління земельними ресурсами сільськогосподарських підприємств повинні розглядатися в ракурсі того, що земля виступає основним ресурсом і фактором виробництва, а її ефективне використання значною мірою впливає на ефективність господарської діяльності сільськогосподарських підприємств.

Земельна реформа як основний складник аграрної політики виявила значну кількість складних, багатограних проблем, пов'язаних з оцінкою ефективності використання землі в ринкових умовах господарювання. Основним результатом земельної реформи є визнання інституту приватної власності на землю, питання ж існування ринку землі залишається дискусійним. У зв'язку з невизнанням легального земельного ринку землевласники не повністю усвідомлюють своє право володіння, користування та розпорядження землею. Це знижує їх зацікавленість у кінцевих результатах своєї праці, отже, й ефективність сільськогосподарського виробництва. До того ж аграрна реформа супроводжується поділом великих підприємств на значну кількість дрібних, що призводить до порушення сівозмін, нераціонального використання земельного фонду, зниження родючості ґрунтів, погіршення екологічної ситуації. Отже, питання

підвищення економічної ефективності використання землі, формування земельного ринку, визнання землі товаром і капіталом, визначення її ринкової вартості є надзвичайно актуальними.

Однією з особливостей сільськогосподарського виробництва є наявність постійного додаткового доходу в господарствах, які ведуть господарювання в кращих умовах. Окрім того, власність землі породжує й особливий дохід. Таким доходом є земельна рента. Земельна рента – це не трудовий дохід, який отримує земельний власник. Підставою для отримання такого доходу є право власності на землю і право господарювання на землі. В історії земельних відносин розрізняють докапіталістичну (рабовласницьку та феодалську) і капіталістичну земельні ренти. Земельна рента визнавалася і при соціалізмі. У цілому земельна рента за своєю природою це не що інше, як додаткова вартість. Причиною же існування земельної ренти є природна й соціальна монополія, характерні для сільського господарства, які породжують відповідно три основні види земельної ренти: диференціальну, абсолютну та монополію. На поверхні рента проявляється у формі орендної плати. Оренда виступає у вигляді відносин між власниками землі, з одного боку, та користувачами землею – з іншого.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Наукові дослідження знайшли відображення у працях вітчизняних науковців, зокрема А.С. Даниленка, М.Я. Дем'яненка, В.Я. Месель-Веселяка, Н.С. Крочок, С.І. Крочка, В.М. Кілочка, А.Г. Мартина, А.М. Третьяка, А.В. Чупіса, М.М. Федорова, О.М. Шпичака та ін. Серед останніх досліджень земельної ренти та її генетичного зв'язку із ціною землі заслуговує на увагу праця Н.С. Крочок «Визначення земельної ренти як передумова експертної грошової оцінки земельної ділянки» [2; 3]. У цій роботі визначено основні види (складники) земельної ренти та розкрито порядок їх обчислення.

**Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми.** Потребує уточнення сутності земельної ренти та подальшого вивчення її впливу на ціну землі та експертну грошову оцінку земельних ділянок. Сутність земельної ренти визначалася нами на основі абстрактно-логічного методу та методу наукового пізнання. Зв'язок між земельною рентою й експертною грошовою оцінкою земельних ділянок досліджувався за допомогою математичного та розрахунково-конструктивного методів на матеріалі Навчально-дослідного господарства Київської області (назву господарства змінено).

**Мета статті** полягає у розкритті основних методів визначення земельної ренти для земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Україні.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** У зарубіжній та вітчизняній науці немає єдиного підходу до визначення сутності земельної ренти. Рента – додатковий дохід, який отримується підприємцем понад певний прибуток на затрачену працю і капітал; утворення ренти зумовлене сприятливішими умовами, в яких один підприємець знаходиться порівняно з іншим, наприклад обробляє кращу ділянку землі, має привілеї державного займу, за яким держава платить певні відсотки на позичений капітал, не визначаючи терміну його викупу. Рента – дохід від власності, який сплачують орендарі власникам матеріальних невироблених активів (землі і надр) за право використання цих активів протягом певного періоду. Рента включає земельну ренту і ренту за надра. У широкому економічному розумінні рента є результатом власності та її економічної реалізації. У науковій літературі найглибше розглядаються питання земельної ренти, бо це є цілком природно, оскільки:

- земля є не відтворюваний фактор виробництва, тому що за втрати частини земельного багатства неможливо його штучно відтворити;
- земля обмежена поверхнею суходолу на планеті, тому має також відносну обмеженість як об'єкт сільськогосподарської діяльності;
- на відміну від інших засобів виробництва земля в процесі експлуатації не втрачає свої корисні властивості.

Таким чином, земля – це специфічний сільськогосподарський ресурс, цінність якого з часом невпинно зростає. Залежно від джерел виникнення додаткового доходу виділяють декілька видів ренти.

Джерелом диференційної ренти першого роду є більш продуктивна праця працівників господарств на відносно кращих та середніх за родючістю землях. Матеріальний зміст цієї ренти становить надлишковий дохід.

Диференційна рента другого роду визначається додатковими капіталовкладеннями в одну й ту саму ділянку землі, що забезпечує отримання додаткового прибутку. Вона також є різницею між індивідуальною та суспільною ціною виробництва.

Монополія приватної власності на землю породжує абсолютну ренту. Вона сплачується абсолютно з усіх ділянок землі незалежно від їхньої родючості. Виділяють також поняття економічної ренти як різниці між платою за послуги ресурсів та тою мінімальною кількістю коштів, що необхідно вкласти, щоб спонукати власників ресурсів запропонувати їх послуги на ринку. Економічна рента – це будь-який дохід, що належить до виробничих витрат ресурсу, що перевищує його альтернативну вартість. Економічна рента (економічна рента) – це перевищення оплати фактору виробництва над трансфертним доходом. Своєю чергою, трансфертний дохід (перерахування заробітної плати) – це дохід, який повинен отримувати даний фактор виробництва, щоб запобігти переходу його в іншу сферу виробництва.

Абсолютна рента – форма **земельної ренти**, яку сплачують власники за ділянку землі незалежно від її родючості й місця розташування;

Отже, **земельна рента** – це дохід, який отримують землевласники, реалізуючи власність на землю. Причиною виникнення визнається існування монополії на землю як об'єкт господарювання. Земельна рента – нетрудовий тип приватної власності на засоби виробництва.

Обмежений обсяг статті не дає змоги розлогого аналізу різних тлумачень природи та змісту земельної ренти протягом останніх століть.

Але узагальнення таких тлумачень дає, на нашу думку, змогу зробити такий висновок: земельна рента, як уже зазначалося, є продуктом природи, що реалізується в процесі трудової діяльності. Н.С. Крочок визначила такі види (складники) земельної ренти стосовно земель сільськогосподарського призначення [3]:

«**Рента за родючістю** залежить від природних властивостей земельної ділянки та антропогенного впливу на них (як позитивного, так і негативного).

**Технологічна рента** визначається рівнем застосування досягнень науково-технічного прогресу.

**Рента за якістю продукції.** Залежить насамперед від екологічного стану земельної ділянки (екологічна рента), а також інших факторів, що впливають на якість продукції. Реалізується через ціну продукції з урахуванням можливих додаткових витрат.

**Перерозподільча (цінова) рента** виникає у разі порушення еквівалентності цін на сільськогосподарську продукцію та ресурси, необхідні для її виробництва.

**Рента за місцем розташування** включає територіальну та дорожню ренту.

**Територіальна рента** зумовлена приналежністю земельної ділянки до приміських, курортних та рекреаційних зон тощо. Реалізується через ціну продукції.

**Дорожня рента** визначається відстанню та станом доріг – від земельної ділянки до найближчого населеного пункту, від цього населеного пункту до ринків збуту. Впливає на витрати».

На нашу думку, наведені вище визначення складників земельної ренти мають не лише необхідне теоретичне обґрунтування, а й велике практичне значення, оскільки спрямовують пошуки науковців і практиків на кількісне вимірювання названих складників, а отже, на підвищення точності експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Вплив земельної ренти з урахуванням усіх її складників на експертну грошову оцінку земельної ділянки дає змогу визначити формулу, розроблену на основі природометричної моделі «Український лан» [2; 3]:

$$O_u = \frac{[(B \times C_y + Pq \times \delta Y) \times C - B - P] \times k}{0,01DC_3}, \quad (1)$$

де  $O_u$  – експертна грошова оцінка земельної ділянки, гр.од./га;

$B$  – родючість ґрунту, бали;

$C_y$  – урожайна ціна, бали (для озимої пшениці  $C_y = 0,25$  за бал);

$Pq$  – інтегральний показник фізико-хімічних та агрокліматичних характеристик земельної ділянки (враховує поправки на ґрунтоутворювальну породу, механічний склад ґрунту, ступінь його оглеєння, вміст солей  $Na$  у вбирному комплексі, реакцію ґрунтового розчину, тепло- та вологозабезпечення), коефіцієнт;

$\delta Y$  – прибавка врожаю озимої пшениці за рахунок застосування досягнень науково-технічного прогресу (при  $Pq = 1$ ), ц./га;

$C$  – середньозважена ціна стратегічних видів сільськогосподарської продукції в перерахунку на озиму пшеницю, гр.од./га;

$B$  – нормативні витрати, гр.од./га;

$P$  – нормативний прибуток, гр.од./га;

$k$  – коефіцієнт перерахунку нормативної ренти в нормативну орендну плату;

$DC_3$  – дисконтна ставка для землі, % [2; 3].

Обчислення земельної ренти за наведеною вище формулою [3] здійснено на прикладі 3-ї ділянки 1-го поля польової сівозміни Навчально-дослідного господарства «Колос» Київської області (табл. 1).

Таблиця 1  
Характеристика земельної ділянки  
Навчально-дослідного господарства «Колос»  
Київської області

№ п/п	Показник	Значення показника
А	Б	І
1	Родючість, бали	90,8
2	Інтегральний показник фізико-хімічних та агрокліматичних характеристик земельної ділянки, коефіцієнт	0,874
3	Нормативна прибавка врожаю озимої пшениці за рахунок застосування досягнень науково-технічного прогресу (при $P_q=1$ ), ц/га	30
4	Відстань між земельною ділянкою та населеним пунктом, до якого відноситься, км	0,2
5	Стан польової дороги	добрий
6	Відстань від населеного пункту до ринку 1-а група доріг	4
7	Територіальні особливості місце розташування	приміська зона
8	Чисельність жителів міста, тис. ос.	227
9	Екологічний стан	задовільний
10	Технологічна група поля	I

Джерело: розрахунки авторів

Під час визначення експертної грошової оцінки земельної ділянки методом капіталізації ренти велике значення має не лише обчислення цієї ренти. Не менш важливим є вибір обґрунтованої ставки капіталізації (дисконтної ставки). Дисконтні ставки для землі залежно від рівня розвитку української економіки обґрунтував В.О. Мельничук [4]. Ці ставки використано нами під час проведення розрахунків. Усі обчислення проводилися у доларах США.

Земельна рента, яку приносить земельна ділянка, описана в табл. 1, обчислена на основі версії «Український лан-2» за формулою 1, становить 194,84 дол. США/га, а експертна грошова оцінка цієї ділянки – 4 059,17 дол. США/га (формула 2).

$$O_a = \frac{[(90,8 \times 0,25 + 0,875 \times 30) \times 15,76 - 338,38 - 238,23] \times 1}{0,048} = 4059,17 \quad (2)$$

Отже, можна зробити висновок, що дана земельна ділянка є високородючою. У разі зниження її родючості негативно відбилася на розмірі земельної ренти та експертній грошовій оцінці земельної ділянки (формула 3):

$$O_a = \frac{[(60 \times 0,25 + 0,875 \times 30) \times 15,76 - 297,32 - 185,38] \times 1}{0,048} = 3487,50 \quad (3)$$

Суттєвою в землеробстві є технологічна рента. Широке застосування досягнень науково-технічного прогресу значно збільшує земельну ренту, а високий рівень розвитку економіки сприяє зниженню дисконтних ставок (формула 4):

$$O_a = \frac{[(90,8 \times 0,25 + 0,875 \times 50) \times 15,76 - 408,83 - 399,07] \times 1}{0,024} = 9973,00 \quad (4)$$

Важливою в сільському господарстві України є перерозподільча рента. Випереджаючий ріст цін на промислові засоби сільськогосподарського виробни-

цтва порівняно з цінами на продукцію сільського господарства призводить до вилучення частини ренти і відповідного зниження оцінної вартості сільськогосподарських земель (формула 5):

$$O_a = \frac{[(90,8 \times 0,25 + 0,875 \times 30) \times 14,18 - 380,68 - 159,87] \times 1}{0,048} = 3181,25 \quad (5)$$

Віддаленість земельної ділянки від населеного пункту також впливає на земельну ренту й експертну грошову оцінку земельної ділянки. Зі збільшенням відповідної відстані від 0,2 до 10 км відбуваються такі зміни (формула 6):

$$O_a = \frac{[(90,8 \times 0,25 + 0,875 \times 30) \times 15,76 - 388,75 - 204,46] \times 1}{0,048} = 3693,68 \quad (6)$$

Якщо відстань до ринку зростає з 4 до 30 км, земельна рента також знижується (формула 7):

$$O_a = \frac{[(90,8 \times 0,25 + 0,875 \times 30) \times 15,76 - 374,25 - 214,24] \times 1}{0,048} = 3792,01 \quad (7)$$

Якби оцінювана земельна ділянка не була розташована в приміській зоні, то земельна рента зменшилась (формула 8):

$$O_a = \frac{[(90,8 \times 0,25 + 0,875 \times 30) \times 15,00 - 338,38 - 213,36] \times 1}{0,048} = 3783,54 \quad (8)$$

Погіршення екологічного стану земельної ділянки зменшує ренту внаслідок зниження цін на сільськогосподарську продукцію, що вирощується на цій ділянці, а також у зв'язку з можливими додатковими витратами, пов'язаних із контролем якості вирощуваної продукції. Значне погіршення екологічного стану може призводити до суттєвого скорочення видів вирощуваної продукції або до вилучення земельної ділянки з сільськогосподарського обороту.

Зменшення земельної ренти у зв'язку з погіршенням екологічного стану земельної ділянки враховує формула (9):

$$O_a = \frac{[(90,8 \times 0,25 + 0,875 \times 30) \times (15,76 - 1,58) - (338,38 + 7,00) - 182,21] \times 1}{0,048} = 3451,46 \quad (9)$$

Суттєвий вплив на земельну ренту справляє зручність земельної ділянки для обробітки. Оцінювана земельна ділянка належить до першої технологічної групи (найкращої щодо зручності для обробітки). Якби вона належала до шостої технологічної групи (найгіршої), її експертна грошова оцінка була б такою (формула 10):

$$O_a = \frac{[(90,8 \times 0,25 + 0,875 \times 30) \times 15,76 - 405,56 - 193,26] \times 1}{0,048} = 3576,80 \quad (10)$$

**Висновки.** Вплив земельної ренти на ціну землі і, відповідно, експертну грошову оцінку земельних ділянок дуже суттєвий. Важливим фактором впливу на ціну земельних ділянок буде нееластичність їх пропозиції, зумовлена специфікою такого товару, як земля. Наявність високоточних методик експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення є однією з необхідних передумов створення в Україні цивілізованого земельного ринку. Саме створення таких методик й є одним із важливих напрямів подальших наукових досліджень у сфері земельних відносин.

Підтверджена необхідність, за якої вдосконалено методичні підходи до експертної грошової оцінки сільськогосподарських угідь у частині визначення структури формування ренти за такими складниками, як: родючість ґрунту; агроекологічний стан ділянок; її місце розташування (входження в при-

міську зону, відстань і стан доріг від земельної ділянки до населеного пункту та від населеного пункту до ринку); зручність ділянки для обробітку (технологічна група поля). Оскільки частина із зазначених вище рентоутворюючих факторів піддається антропогенному впливу, її кількісне вимірювання дасть більш свідомо управляти процесами рентоутворення для підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва, що безпосередньо впливатиме на експертну грошову оцінку земельних ділянок. Обчислення впливу рентоутворюючих факторів слід проводити з урахуванням нормативного рівня врожайності, залежного від родючості земельної ділянки та рівня застосування науково-технічного прогресу. У процесі оцінки аграрних підприємств для залучення кредитних ресурсів значну увагу слід приділяти експертній грошовій оцінці земельних ділянок сільськогосподарського призначення, а також права оренди таких угідь.

Ефективний розвиток землекористування сільськогосподарських підприємств слід забезпечувати на основі поєднання економічної, екологічної та соціальної ефективності. Лише за цієї умови можливо поєднати інтереси товаровиробника, держави та суспільства. Розвиток біоекономічного землекористування як специфічних відносини сільськогосподарських підприємств із приводу користування земельними ділянками забезпечить збалансоване та ефективне використання виробничих ресурсів і зменшення екологічного навантаження. Розвиток ефективного землекористування сільськогосподарських підприємств детермінується системою організаційно-економічних умов їх функціонування, а саме: організаційно-правовою формою; розмірами та виробничою структурою; правовим забезпеченням; фінансово-кредитною та податковою системами; системою заходів державної підтримки тощо.

#### Список використаних джерел:

1. Земельне право України : [підручник] / М.В. Шульга, Г.В. Анісімова, В.О. Багай [та ін.]. – К. : Юрінком Інтер, 2004. – С. 43.
2. Кручок Н.С. Визначення земельної ренти як передумова експертної грошової оцінки земельної ділянки / Н.С. Кручок // Землепорядний вісник. – 2009. – № 4. – С.48–51.
3. Кручок С.І. Про бонітування та грошову оцінку ріллі / С.І. Кручок // Науковий вісник Національного аграрного університету. – 2001. – № 43. – С.13–18.
4. Мельничук В.О. Експертна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення: нові підходи визначення ставок капіталізації / В.О. Мельничук // Облік і фінанси АПК. – 2007. – № 1–2(27–28). – С.109–114.
5. Микитенко Ю.І., Шарий Г.І. Державне управління: Економічні методи та система відсотків в умовах формування ринку земель. Полтавщина / Ю.І. Микитенко, Г.І. Шарий. – П. : Подія, 2007. – 22 с.
6. Могилова М.М. Ринок землі як важлива умова розвитку ефективного виробництва / М.М. Могилова. – 2000. – № 2. – С. 77.
7. Новаковський Л.Я., Третяк А.М. Основні положення концепції розвитку земельної реформи в Україні / Л.Я. Новаковський, А.М. Третяк. – К. : Центр земельної реформи, 2000. – 96 с.

**Жарикова Е. Б.**

**Пащенко О. В.**

Национальный университет биоресурсов и природопользования Украины

#### ЭФФЕКТИВНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ ВИДОВ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ В УКРАИНЕ

##### Резюме

В статье исследованы теоретические вопросы по изучению видов земельной ренты в Украине. Осуществлен анализ видов земельной ренты для земельных участков сельскохозяйственного назначения. Установлено, что применение именно таких методик и является одним из важных направлений дальнейших научных исследований в сфере земельных отношений.

**Ключевые слова:** земельный, виды ренты, дисконтирование, сельскохозяйственное назначение, землепользование, аграрная реформа, экспертная денежная оценка.

**Zharikova O. B.**

**Paschenko O. V.**

National University of Bioresources and Natural Resources of Ukraine

#### EFFECTIVENESS OF APPLICATION OF LAND LAND RENT IN UKRAINE

##### Summary

The article deals with theoretical questions on the study of types of land rent in Ukraine. The analysis of types of land rent for agricultural land plots has been analyzed. It was established that the application of the creation of such techniques is one of the important directions of further research in the field of land relations.

**Keywords:** land, types of rent, discounting, agricultural purpose, land use, agrarian reform, expert monetary estimation.