

УДК 332.72

*Н. М. Бавровська,
к. е. н., доцент кафедри земельного кадастру, НУБіП України
О. В. Боришкевич,
здобувач кафедри земельного кадастру, НУБіП України*

АНАЛІЗ РЕНТОУТВОРЮВАЛЬНИХ ФАКТОРІВ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

Авторами досліджується рента земель населених пунктів з позицій виявлення рентоутворювальних факторів та їх аналізу. Проаналізовано підходи різних економічних шкіл та течій до трактування природи земельної ренти.

The authors examined rent land settlements with position detection rent-marking factors and their analysis. The approaches of different economic schools and streams to the interpretation of the nature of land rents.

Ключові слова: рента, земельна рента, диференціальна рента I, диференціальна рента II, ринок земель населених пунктів.

ВСТУП

Земля виступає класичним і унікальним благом тривалого користування, ринкова вартість якого може бути визначена тільки через вартість її особливої послуги, тобто через ренту.

Україна володіє значними природними багатствами, основу яких складають земельні ресурси, з цієї причини земельні відносини і земельна власність завжди були визначальними факторами її соціально-економічного розвитку, при цьому особливе місце займають земельні відносини в умовах міських територій.

Незважаючи на незначну частку міських земель в загальному земельному фонді — 2,09%, місто було, залишається і буде провідним початком у розвитку країни і цивілізації в цілому. Історично міста утворювалися в місцях з вигідним географічним положенням, розміщували основні продуктивні сили, зосереджували на своїх територіях найбільш цікаву та творчо мислячу частину суспільства, яка визначала розвиток науки, техніки, освіти і мистецтва. На сучасному етапі міські території акумулюють у своїх межах до 70% соціально-демографічного та виробничо-економічного потенціалу України. Все це послужило появі на цих територіях істотного додаткового доходу рентного характеру. Міські землі забезпечують до 78% бюджетних надходжень від усіх земельних платежів, крім того, існує об'єктивна можливість для їх збільшення за рахунок більш повного врахування земельної ренти.

Рента, що виникає в межах міських територій, повинна спрямовуватися на фінансування інфраструктури міста, тобто використовуватися в інтересах кожного громадянина і забезпечувати успішне функціонування міського господарства в цілому. Ігнорування міської земельної ренти, відсутність обґрунтованих теоретичних підходів до її формування і використання, призводить до диспропорцій у розвитку економічних і суспільних відносин.

АНАЛІЗ ДОСЛІДЖЕНЬ ТА ПУБЛІКАЦІЙ

Проблема формування земельної ренти займає найважливіше місце в економічній теорії з моменту її зародження до теперішнього часу. Теорія земельної ренти має потужну методологічну базу, розроблену представниками класичної економічної теорії: У. Алонсо, П. Гензель, Г. Джордж, Ф. Кене, В. Лебедєв, А. Любімов, К. Маркс, Д. Міллер, В. Петті, Д. Рікардо, А. Сміт, М. Суханов, К.А. Тюрго, А. Уингота інші.

Земельна рента була об'єктом дослідження і представників маржиналістичного напрямку. Серед них: Дж.Б. Кларк, А. Маршалл, К. Менгер, В. Парето, І.Г. фон Тюнен та ін.

Серед праць сучасних вчених, що присвятили свої дослідження зазначеним питанням, особливо слід відмітити наукові доробки П. Гайдуцького, Д. Добряка, С. Корюнова, В. Мессель-Веселяка, І. Розумного, А. Третьяка, М. Федорова.

ПОСТАНОВКА ЗАДАЧІ

У той же час слід визнати, що питання формування земельної ренти в містах вивчені недостатньо. Загальні проблеми ренти в основному були пов'язані із специфікою сільськогосподарської ренти, тоді як робіт по вивченню теоретичних і методологічних основ міської ренти і її ролі в розвитку міст налічується одиниці. Отже, враховуючи провідну роль міст у розвитку і забезпеченні стійкості економіки, теорія міської земельної ренти настійно вимагає подальшого вивчення. Отже, подана стаття присвячена саме дослідженню рентоутворювальних факторів земель населених пунктів.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Класична природа ренти відносно землі добре досліджена в економічній теорії й у працях А. Маршала, К. Маркса, Р. Барра. А. Смітта. Дж.С. Мілля та ін. Як відзначав Р. Барр, земельна рента — плата на користь фактора виробництва, пропозиція якого має недосконалу еластичність стосовно ціни, а це означає, що рента перестає бути феноменом, властивим тільки сільськогосподарській сфері. Земельна рента — один із прикладів існування економічних рент (або надлишків), які можуть випадати на долю будь-якого фактора виробництва, це "лише головний вид поширеного роду" [1, с. 58]. За словами Дж.С. Мілля, "рента є ціною привілею", що дарується нерівністю прибутку [2, с. 216].

У науковій літературі приводиться багато дефініцій ренти, які засновано переважно на працях Д.Рікардо [3]. Абсолютна, або чиста, економічна рента — це дохід, отриманий за допомогою будь-якого виробничого фактора, що характеризується цілком нееластичною пропозицією стосовно ціни. Такими факторами вважаються земля та інші природні ресурси, кількість яких чітко обмежена. Диференціальна рента є наслідком використання ресурсів більш високих порядків у ситуації ранжирування їх за продуктивністю. Вона являє собою чистий дохід, що виникає у підприємств завдяки перевагам відносно природних умов і місцезнаходження (диференціальна рента I — її величина буде визначатися бонітетом фізико-хімічних властивостей ґрунту й кліматом місцевості) або продуктивнішого їхнього використання на базі кращої технічної оснащеності (диференціальна рента II). Тобто монополія приватної власності породжує абсолютну земельну ренту, монополія господарства на землі — диференціальну земельну ренту.

Вчені, які не ототожнюють ренту із податком, глибоко аргументують свій підхід. Зокрема, П. Самуельсон вважає, що рента — це орендна плата за право користування землею, що визначається в результаті конкуренції її установлюється в точці перетинання попиту та пропозиції [4, с. 156]. Він стверджує, що специфіка ренти як доходу дозволяє обкладати її більшими ставками податку, і це

не завдає збитків виробництву, оскільки даний дохід визначається специфічними якостями землі. Таким чином, рента — це не податок, а дохід, що підлягає розподілу між власником природних ресурсів і суб'єктом, що їх орендує.

К. Менгер також ототожнює ціну користування землею із земельною рентою [5, с. 161].

В. Тьонен, що розробив основи просторової економіки, розглядав вплив диференціальної ренти на характер і розміщення сільськогосподарських культур навколо міст. Міста самі по собі приймалися ним за окремі точки, і питання про їх внутрішню структуру не ставилося [6]. Проте, точка зору В.Тьонена про диференціальну ренту і про роль транспортної мережі містить саме те раціональне зерно, яке лягло в основу майбутніх теорій ціноутворення на земельні ділянки в межах міста.

Дж.С. Мілля увів поняття про обмеженість міського земельного фонду, що припускає конкуренцію на різні види використання земель [2].

Згідно теорії А. Маршалла, ціна ділянки землі в місті дорівнює його сільськогосподарській ціні, збільшеній на ціну зручного місця розташування [7].

Саме у роботах В. Тьонена, С. Мілля і А. Маршалла були визначені три основні групи факторів, що визначають ціну міських земельних ділянок: розвиток транспортної мережі (транспортна доступність або, що теж саме, ціна часу), функціональність використання і місце розташування. Ці групи показників, у міру розвитку загальної теорії ціноутворення на міські земельні ділянки, мали як різне факторне наповнення, так і різне вагове значення чинників.

Основні положення системності виділення рентоутворювальних факторів дозволяють їх класифікувати як за функціональними так і за просторовими ознаками. В той же час не слід вважати, що, наприклад, рентоутворювальні фактори, що класифікуються за просторовою ознакою, не змінюють свою якісну визначеність. Такі чинники у рамках системи "центр — периферія" можуть мати в різних соціально-економічних умовах різні тенденції змін.

Власне класифікація рентоутворювальних факторів також має свої особливості і складності. Це пов'язано з тим, що, по-перше, не завжди вдається чітко виразити окремі фактори у вартісних показниках; по-друге, деякі показники дуже складно віднести до того або іншого класу. Так, наприклад, екологічні якості території хоча і можуть виступати як окрема група показників, в той же час вони впливають на показники що визначають престижність, комфортність і т.д.

У роботах [8; 9] пропонується практично однаковий підхід до класифікації факторів. Правда, тут класифікація виконана для вирішення різних (хоча і близьких по методологічних підходах) завдань. У одному випадку [9], класифікація виконана для цілей економічної оцінки природно-ресурсного потенціалу міських територій, в іншому [8]

— для оцінки капітальних і експлуатаційних витрат, пов'язаних з відведенням земель під забудову. Зокрема, А.П. Огарков [8; 10] приводить наступну класифікацію факторів:

1) місце розташування ділянки по відношенню до джерел водо- і енергопостачання, об'єктів соціальної і транспортної інфраструктури;

2) інженерно-будівельні умови (характеристика ґрунтів, рівень ґрунтових вод, рельєф та ін.);

3) раніше приєднана до землі праця;

4) соціальні фактори цінності земель населених пунктів (соціально-економічні умови проживання, які залежать від біокліматичного потенціалу земель, що відображаються на витратах, обумовлених специфікою клімату; особливості ґрунтів, рослинності, пов'язаних з місцевими природнокліматичними умовами району, що відображаються у витратах на охорону здоров'я людей; території з унікальними природнокліматичними умовами, що мають велике соціальне значення для зміцнення здоров'я, зниження захворюваності і підвищення продуктивності праці; ступінь урбанізації території, яка характеризується питомою щільністю міського населення і виражається у величині (скороченні) витрат на інженерну і соціальну інфраструктуру будівництва в цій місцевості у зв'язку з освоєнням території;

5) екологічні якості територій (ландшафт, зелені насадження, рельєф, природне оточення, наявність водойм, мікроклімат), що визначають їх архітектурно-художню і естетичну цінність, умови життя і відпочинку;

6) санітарно-гігієнічні параметри територій (забруднення повітряного і водного басейнів, ґрунтів, рівень шуму та ін.).

Відомо [11], що матеріальною основою диференціальної ренти І є економія витрат, що отримується на кращих за якістю і місцем розташування ділянках. Місто є динамічною системою, проте в умовах соціально-економічної інфраструктури, що сформувалася і відносно постійна, трансформаційні процеси протікають повільно.

При цьому і рента місця розташування має стійкий, фіксований характер. Можна стверджувати, що диференціальну ренту першого роду формують чинники, які відносяться до територіальної підсистеми. На основі права суспільної (комунальної) власності на міську територію, диференціальна рента першого роду повинна поступати в дохідну частину місцевих бюджетів (чи до спеціальних позабюджетних фондів).

Матеріальною основою диференціальної ренти другого роду є додатковий дохід, пов'язаний з відмінностями в продуктивності праці за рахунок додаткових капіталовкладень. Диференціальну ренту другого роду формують чинники, що відносяться до функціональної підсистеми. Звідси витікає, що рента функціонального використання (якщо таке функціональне використання відповідає правовим і нормативним актам) повинна в основному залишатися у розпорядженні підприємства.

Для міських земель найістотніше значення має диференціальна рента за місцем розташування (а саме: такі її підвиди, як рента просторової диференціації, рента агломерації) і диференціальна рента додаткових вкладень капіталу (рента інфраструктурної "родючості") [7, с. 192]. Відзначають вплив на величину диференціальної ренти регіональних, зональних і локальних умов розміщення, а також природних і витратних факторів.

Виникнення ренти просторової диференціації для міських земель зумовлено безліччю рентоутворювальних факторів, серед яких відстані від земельної ділянки до адміністративного центру населеного пункту, до автовокзалу, до залізничного вокзалу, до місць докладання праці її капіталу та т.п.

Цінність міських земель складається з показників диференціальної, абсолютної та монопольної ренти, наголошуючи на тому, що диференціальна рента відображає конкретну цінність земельної ділянки і поділяється на: ренту за рахунок доступності ділянок, ренту за рахунок освоєності території; ренту за рахунок ефективності додаткових капіталовкладень в облаштування території. Абсолютна рента характеризує ефективність цільового використання земельної ділянки. На відміну від диференціальної ренти вона не залежить від конкретних властивостей ділянки. Її показники відносяться в цілому до галузі чи виду діяльності і визначаються притаманною їй органічною будовою капіталу. Її можна назвати рентою переваги цілі використання. Монопольна рента в місті утворюється на всіх ділянках незалежно від їх властивостей, оскільки для розміщення будівництва потрібні ділянки в певних місцях на певних територіях, а пропозиції вільних ділянок внаслідок обмеженості території міста в цілому не відповідають попиту на них. Особливо це стосується районів, що мають якості, які практично неможливо відтворити: ядро центру, що історично склалось, заповідні території, території з оздоровчими призначеннями тощо [12].

Кадикова І.М. [13] розвинула класифікацію різновидів земельної ренти шляхом виділення екологічної (плата власникові землі за право користування кращими екологічними умовами) та регіональної (реалізація природно-географічних і соціально-економічних переваг певного регіону) рент. Її дослідження земельної ренти та рентоутворювальних факторів дозволило виявити декілька нових елементів. Зокрема, фактори, що впливають на ренту міських земель, можна розділити на природні й витратні — створені людською працею, виділяючи у такий спосіб диференціальну ренту першого й другого видів. До першої групи відносять інженерно-геологічні (уклон поверхні, несуча здатність ґрунту, глибина залягання ґрунтових вод, сейсмічність та ін.), природнокліматичні (розташування над рівнем моря, кількість сприятливих днів у році, характер озеленення територій, водозабезпеченість, ландшафтні рельєфи та ін.), екологічні (стан атмосфери, водного басейну,

грунту та ін.) умови. До витратних факторів вона відносила умови проживання й господарювання, які створюються та змінюються людиною, серед них ступінь забудови земельної ділянки й архітектурно-історична обстановка; наявність інженерних мереж (електро-, газо-, водо-, теплопостачання, телефонізація); наявність під'їзних шляхів (із твердим покриттям, залізничні колії, водні та ін.). Основною властивістю землі вона називала її рентоутворювальну спроможність. Вивчення різних підходів до теорії земельної ренти дозволяє виявити типи та різновиди ренти, що мають неоднакове значення в різноманітних земельних відносинах. Це зумовлено різницею у наборі рентоутворювальних факторів.

Плата, що стягується з орендаря, містить у собі всю сукупність зазначених особливостей ділянки землі, ураховує здатність цієї ділянки до формування всіх видів ренти.

Специфіку вносить і той факт, що міські землі не є самостійною категорією земель, тобто можуть включати землі різних категорій.

Вартість облаштованої землі являє собою капіталізований рентний дохід, створюваний всім майново-земельним комплексом. У ситуації, коли ринок землі ще не розвинений, а нерухомі об'єкти активно функціонують у ринковому режимі, створюється ситуація, коли рента здобуває товарну форму раніше, ніж сам земельний ресурс. Це означає, що земля (земельні ділянки) ще не надійшла в ринковий оборот, не ставши об'єктом цивільно-правових операцій, уже продається й купується разом з усіма іншими об'єктами нерухомості, розташованими на ній. У цих умовах, за відсутності законодавчо дозволеного ринку землі, вона розвивається в тіньовому секторі, стаючи умовою нелегального присвоєння земельної ренти [7, с. 194].

Земля безпосередньо пов'язана й зі утворенням регіональної ренти, виступаючи загальним просторовим базисом і засобом виробництва в сільському господарстві. Регіональна рента виникає як реалізація переваг даного регіону, викликаних природно-географічними й соціально-економічними умовами (родючість ґрунту й клімат, екологічний стан, сировина, енергоносії, комунікації, розвиненість промисловості, ринкових відносин та ін.).

ВИСНОВКИ

Як бачимо, теоретично земельна ділянка може мати цілий комплекс рентоутворювальних факторів. На практиці ж конкретна земельна ділянка, як правило, має не повний комплекс таких факторів, а тільки деяке їхнє сполучення. Це дозволяє виділити різні групи земель залежно від наявності того або іншого набору ознак з комплексу рентоутворювальних факторів то дає змогу говорити про існування земельних субринків, їх класифікацію і розкриття особливостей формування та функціонування потребує подальшого дослідження.

Література:

1. Барр Р. Политическая экономия: собр. соч. в 2 т.: пер. с фр. / Р. Барр. — М.: Междунар. отношения, 1994. — Т. 2. — 749 с.
2. Милль Дж.С. Основы политической экономии: пер. с англ. / Дж.С. Милль // Собр. соч. в 3 т. — М.: Прогресс, 1980. — Т. 2. — 480 с.
3. Рикардо Д. Начала политической экономии и налогового обложения / Д. Рикардо // Собр. соч. в 5 т. — М.: Госполитиздат, 1995. — Т. 1. — 360 с.
4. Самуельсон П. Экономика: собр. соч.: в 2 т. / П. Самуельсон — М.: МГПАлгон ВНИИСИ, 1992. — Т. 2. — 413 с.
5. Менгер К. Основания политической экономии / К. Менгер. — М.: Узд. дом "Территория будущего", 2005. — 496 с.
6. Мерлен П. Город. Количественные методы изучения. — М.: Прогресс, 1977. — 261 с.
7. Маршалл А. Принципы экономической науки: собр. соч.: в 2 т. пер. с англ. / А. Маршалл. — М.: Прогресс, 1993. — Т. 1. — 415 с.
8. Огарков А.П. Эффективность использования земель при застройке населенных пунктов. — М.: Стройиздат, 1987. — 158 с.
9. Семенов Б.А., Телиженко А.М., Кузьмина Е.И. Экономическая оценка природно-ресурсного потенциала: теоретические и прикладные аспекты. — Сумы: Ротапринт СумГУ, 1996. — 47 с.
10. Огарков А.П. Рационально использовать земли, отводимые под застройку // Плановое хозяйство. — 1984. — № 6. — С. 80—85.
11. Маркс К. Капитал / Маркс К., Энгельс Ф. 2-е изд. — Т. 25.
12. Кулаковський Ю.П. Управління земельними ресурсами міста (на прикладі м. Києва): автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.08.01 "Економіка природокористування і охорони навколишнього середовища" / Ю.П. Кулаковський. — Київ, 2006. — 22 с.
13. Кадикова І.М. Формування ринку землі в умовах ринкової трансформації: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.00.01 "Економічна теорія та історія економічної думки" / І.М. Кадикова. — Харків, 2008. — 20 с.
14. Alonso (William) Location and land use/ Toward a general theory of land rent. — Cambridge (Mass): Harvard University Press, 1964. — 204 p.
15. Wendt (Paul F.) Real estate appraisal, a critical analysis of theory and practice. New York, H. Holt, 1956. — 320 p.
16. Законодавство України [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/>
17. Формування ринку землі в Україні / В.П. Галушко, Ю.Д. Білик, А.С. Даниленко та ін.: за ред. А.С. Даниленка, Ю.Д. Білика. — 2-ге вид. — К.: Урожай, 2006. — 280 с.
18. Офіційне Інтернет-представництво Президента України [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.president.gov.ua/>
Стаття надійшла до редакції 28.02.2012 р.