

ВПЛИВ КОНСОЛІДАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ НА РОЗМІР ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕНТИ ТА ЦІНУ ЗЕМЕЛЬ

THE INFLUENCE OF CONSOLIDATION OF LANDS OF AGRICULTURAL PURPOSE ON SIZE OF LAND RENT AND LAND PRICE

Анатолій ШВОРАК,
кандидат економічних наук,
директор ТзОВ «Інститут земельних відносин та охорони навколишнього середовища»



Anatoliy SHVORAK,
PhD in Economics,
Director, Institute of Land Relations and Environment Protection Ltd

Сталий розвиток сільського господарства України та економіки в цілому неможливий без встановлення реальних цін на землю з урахуванням економічних, екологічних та соціальних факторів. Актуальність цього питання не викликає сумнівів, оскільки йдеться про формування й розвиток повноцінного та прозорого ринку земель.

Питання вартості землі на сучасному етапі розвитку аграрного сектору та формування ринку земель сільськогосподарського призначення досліджувались у працях багатьох вітчизняних вчених. Проте вплив консолідації земель сільськогосподарського призначення на ціну залишається недостатньо дослідженим, а окремі питання є дискусійними.

Метою дослідження є визначення впливу консолідації земель сільськогосподарського призначення на її ціну.

Слово «рента» походить від латинського «rendita» – те, що приносить прибуток. У сільському господарстві в процесі виробництва беруть участь природні процеси й біологічні фактори. У зв'язку з цим у сільському господарстві, крім суспільних факторів, слід розрізняти такі природні фактори, як кліматичні умови, хімічний і механічний склад землі, біологічні та інші моменти. Але якою б вагомою не була роль природних факторів, сільськогосподарський продукт створюється працею людей. Суттєвий вплив на земельну ренту чинить зручність земельної ділянки для обробки, що дає можливість ширше застосовувати досягнення науково-технічного прогресу. Тому провідна роль у розвитку сільськогосподарського виробництва завжди належить економічним факторам. Це положення має особливе значення для з'ясування рентних відносин у сільському господарстві. У своїх роботах такі вчені-економісти, як М. Галушак [1], Н. Кручок [2], В. Федоренко [3], висвітлюють механізм утворення земельної ренти. На основі їх розробок можна проаналізувати та показати, як на сільськогосподарських ділянках формується земельна рента.

Очевидно, що мається на увазі формування диференціальної ренти. Саме така форма ренти характеризується відмінностями в природних умовах, які призводять до того, що за наявності однакових витрат на різних за якістю та місцем розташуванням землях виробляється різний обсяг продукції та відповідно й неоднаковий додатковий дохід, який і є матеріальною основою ренти. Незалежно від форми власності на землю утворюється диференціальна рента. Є дві форми диференційної ренти, які слід розрізняти як перша та друга (рис. 1).

Диференціальна рента I утворюється внаслідок відмінностей у природній родючості землі, а також місцезнаходженні земельних ділянок по відношенню до ринку (місце реалізації продукції). Розвиток науки й техніки, широке використання їх досягнень у сільському господарстві впливають на ці відмінності, тобто це додатковий дохід, обумовлений природною родючістю земель. Потребує також подальшого розвитку методика врахування в оцінці землі специфіки окремих сільськогосподарських культур як об'єктів при-

кладання праці й коштів. Відомо, що генетична основа кожної культури здатна по-різному реагувати на наявність у ґрунті поживних речовин та окупляти їх кінцевим продуктом. Диференціальна рента I також визначається значною мірою тим, де розміщені землі сільськогосподарського призначення. Транспортні витрати становлять значний відсоток у структурі собівартості виробництва сільськогосподарської продукції. Це відповідно впливає на доходність землі в обробку.

Другою природною умовою утворення диференційної ренти є обмеженість землі. Земля у просторі обмежена, ще обмеженіші кращі за родючістю землі. Продукція, що виробляється на кращих і середніх землях, не може задовольнити потреби суспільства, тому в господарський обіг залучаються також ділянки землі, що відносно гірші за родючістю й місцезнаходженням.

Рис. 1. Види ренти



Диференціальна рента II утворюється за рахунок інтенсивного ведення господарства, тобто використання кращих сільськогосподарських машин, насіння, поліпшення культури землеробства й тваринництва та додаткових капіталовкладень. Це дає змогу підвищувати продуктивність праці й отримувати більше продукції з кожного гектара землі. Відповідно природна родючість землі доповнюється і все більше замінюється економічною родючістю. За умов раціонального сільськогосподарського виробництва додаткові капіталовкладення забезпечують не тільки окупність цих витрат, а й отримання надлишкового доходу. Отже, диференціальна рента II виникає в результаті штучного підвищення продуктивності землі завдяки використанню ефективніших засобів виробництва, тобто за рахунок додаткових вкладень капіталу в землю. Господарства, які використовують кращі землі, мають більше продукції з одиниці земельної площі та одержують додатковий продукт, який є матеріальною основою диференційної ренти (табл. 1).

Як бачимо, на ділянці №1, де бал бонітету становить 50, найвища урожайність і найнижчі витрати виробництва 1ц продукції. Це означає, що власник першої ділянки, продаючи урожай, отримує додаткову вартість у вигляді диференційної ренти, розмір якої становить (150-87=73).

У власника ділянки №2, де бал бонітету становить 40, урожайність

Вдосконалено науковий підхід щодо визначення впливу консолідації земель сільськогосподарського призначення на вартість земель.

The scientific approach of defining of consolidation of lands of agricultural purpose on land price is improved.



Таблиця 1. Розрахунок визначення диференціальної земельної ренти*

№ ділянки	Бал бонітету	Урожайність	Витрати виробництва	Середній прибуток	Вартість продукції	Ціна 1ц
1	50	22	1000	950	1950	87
2	40	18	1000	950	1950	108
3	30	13	1000	950	1950	150

*Дані таблиці сформовано за розрахунками автора.

і витрати на виробництво 1ц продукції нижчі від суспільних, і він також отримує додатковий дохід у вигляді диференційної ренти, однак дещо меншого розміру, оскільки у нього нижча урожайність (150-108=42).

У власника ділянки №3, де бал бонітету становить 30, витрати на виробництво 1ц продукції дорівнюють суспільним витратам, а урожайність найнижча – 30. Після реалізації продукції він покриє лише свої витрати й отримає середній прибуток. На ділянці №3 додаткового доходу понад середній прибуток не створюється, отже, диференційна рента відсутня (150-150=0).

На нашу думку, в сучасних умовах ведення сільськогосподарського виробництва при застосуванні організаційно-господарських, агротехнічних, лісомеліоративних та гідромеліоративних заходів слід виділити такі види земельної ренти стосовно земель сільськогосподарського призначення:

1. Технологічна рента визначається рівнем застосування науково-технічного прогресу, що виникає під час консолідації земель сільськогосподарського призначення завдяки формуванню господарств раціонального розміру відповідно до спеціалізації, а також полів і робочих ділянок правильної форми й відповідного розміру.

2. Територіальна рента зумовлена розміщенням земельних ділянок сільськогосподарського призначення відносно до міських населених пунктів, зон відпочинку, пунктів переробки та здачі сільськогосподарської продукції.

3. Інженерно-інфраструктурна рента характеризується станом інженерних мереж (електропостачання, водопостачання, газопостачання тощо) і станом доріг до пунктів зберігання та пунктів здачі й переробки сільськогосподарської продукції.

4. Екологічна рента визначається якістю продукції, яка залежить від екологічного стану земель сільськогосподарського призначення при застосуванні організаційно-господарських, агротехнічних, лісомеліоративних та гідромеліоративних заходів.

З рентними відносинами тісно пов'язана ціна землі. Саме земля в багатьох країнах світу є об'єктом купівлі-продажу внаслідок узаконеної приватної власності на землю. Земля — це особливий товар, що є продуктом природи і не має початкової вартості, але має ціну. При здійсненні економічної оцінки землі та визначенні її ціни в США, Канаді, Великобританії, Нідерландах та інших країнах світу найчастіше використовується методичний підхід на основі капіталізації чистого доходу. Отже, основою ціни землі є дохід, який земля дає її власникові, тобто рента. Згодом витрати праці на поліпшення якості землі постійно зростають. Якщо абстрагуватися від таких витрат, то ціна землі зумовлена не вартістю, а величиною доходу, який вона приносить своєму власникові, тобто рентою. Власник землі погодиться продати свою ділянку за умови, що він отримає за неї таку суму, яка, будучи вкладена до банку, принесе йому процент, не нижчий від ренти. Ціна землі прямо пропорційна розміру ренти й обернено пропорційна банківському проценту. Внаслідок цього ціна землі є капіталізованою земельною рентою і визначається за формулою:

$$\text{Ціна землі} = \frac{\text{З.Р.}}{\text{Б.в}} \cdot 100, \text{ де}$$

З.Р. – земельна рента;

Б.в – банківський відсоток.

Таблиця 2. Середні покупні ціни в розрізі губерній на території України за 1901–1915 роки (крб. за десятину)

Губернії	1901-1905	1906-1910	1910	1911	1912	1913	1914	1915
Харківська	151	224	243	240	283	307	337	354
Чернігівська	139	170	162	166	175	184	187	194
Полтавська	208	257	275	297	330	332	415	406
Херсонська	168	216	226	231	236	286	365	415
Катеринославська	155	189	211	209	222	304	237	369
Донська обл.	104	150	139	161	186	217	177	232
Подільська	188	255	280	304	331	369	419	437
Київська	167	226	229	230	237	203	272	184
Волинська	124	168	186	168	176	166	187	209

Із запровадженням ринку землі в Україні вартість землі визначатиме статистика фактичних продажів. Одним із основних факторів, який впливає на вартість земельної ділянки, є просторовий, який включає:

- місце розташування земельної ділянки;
- площу та конфігурацію земельної ділянки;
- відсутність вклинювання та череззсмужність.

Разом з тим у формуванні ціни на землю можливою є досить активна регуляторна політика з боку держави. З огляду на це необхідно розглянути теоретичні орієнтири «справедливої» ціни на сільськогосподарські угіддя, адже:

1) будь-яка країна зацікавлена в підвищенні капіталізації свого національного багатства;

2) висока ціна на землю ускладнює доступ праці й капіталу до неї. Підприємець, що вирішив зайнятися аграрним бізнесом, буде вимушений витратити на придбання землі дуже велику частку свого капіталу.

Як же вирішувати цю суперечність?

Якщо провести аналіз змін ціни на землю в часі, то можна побачити значне її зростання, але в трудовому еквіваленті, тобто в кількості середніх заробітків працівника в сільському господарстві, зі зростанням продуктивності праці ця ціна знижується.

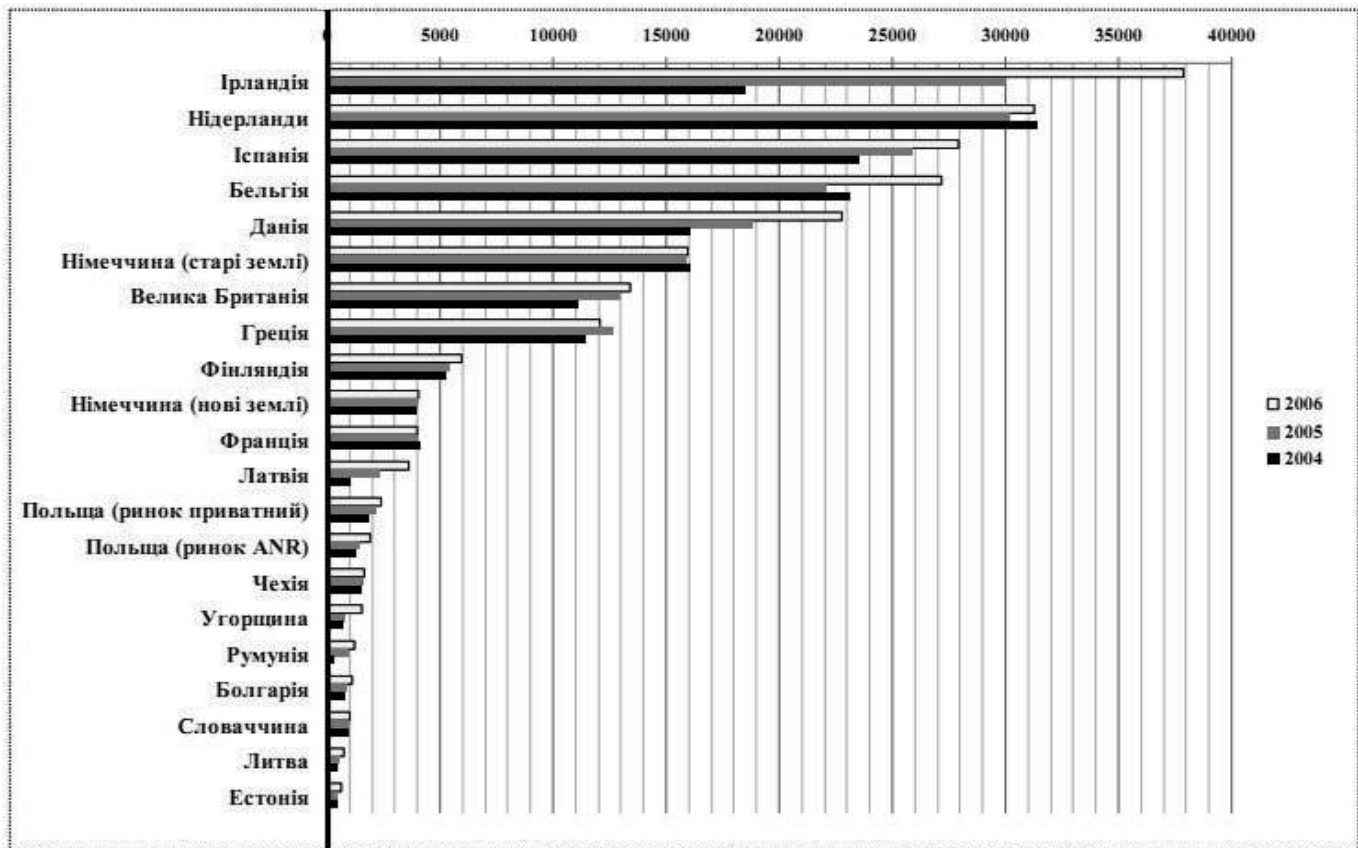
У працях академіка С. Струмиліна йдеться, що в Росії до 1917 року ціна гектара сільськогосподарських земель дорівнювала 120 поденним платам сільськогосподарського працівника. За даними академіка П. М. Першина, в 1914 році купівельна ціна одного сільськогосподарського гектара в Європейській Росії становила 125 золотих рублів. Сьогодні царську десятку, яка не має нумізматичної цінності, можна придбати за 250-300 доларів. Середні покупні ціни в розрізі губерній на території України за 1901-1915 роки наведені в табл. 2 [4].

Отже, дореволюційна ціна гектара по відношенню до теперішньої за золотим еквівалентом в Україні становила б від 4600 до 5600 доларів, або 3300-4000 євро у Волинській та Чернігівській областях, до 10375 - 12570 доларів, або 7400-8900 євро в Полтавській та Подільській областях. Це значно більше від нормативної оцінки земель сільськогосподарського використання.

Нині в Україні кадастрова ціна продуктивного гектара дорівнює в середньому річній зарплаті найманого працівника в сільськогосподарських підприємствах. Для порівняння: у США його купівельна ціна — це сума трьох місячних зарплат. Таким чином, бажано, щоб регулятивна державна політика на земельному ринку стимулювала таке зростання земельних цін, яке за темпами відставало б від зростання оплати сільськогосподарської праці, що забезпечить тенденцію зниження цін на землю в трудовому еквіваленті.

У європейських країнах, де якість ґрунтів не краща за українські, урожайність основних сільськогосподарських культур у 2-4 рази вища, ніж в Україні, і стабільна по роках, що свідчить про належну культуру землеробства, дотримання технологічних та екологічних вимог землеробства. Виробництво валової продукції сільськогосподарства в розрахунку на 1 га сільськогосподарських угідь в Україні в останні роки становило в середньому 270 євро, тоді

Рис. 2. Динаміка середніх цін земель сільськогосподарського призначення у країнах Євросоюзу, євро за гектар



як у країнах – членах ЄС – понад 2 тис. євро. Це свідчить про надзвичайно високу землемісткість вітчизняного сільського господарства, яка у середньому у 8 разів перевищує аналогічний показник у країнах Євросоюзу. Наприклад, у Нідерландах у 2008 році картопля займала площу 151 тис. га, з якої зібрали врожай у розмірі 9,5 млн т, тоді як в Україні картопля займала площу 1,413 млн. га (в 9 разів більше), з якої зібрали врожай 19,5 млн т (у 2 рази більше). Динаміка середніх цін земель сільськогосподарського призначення у країнах Євросоюзу (євро за гектар) відображено на **рис. 2**.

Це свідчить про те, що рівень розораності угідь в Україні – один з найвищих у Європі, а заліснення території, що є важливим елементом здорової екології становить лише 15%. Це вдвічі нижче, ніж у країнах ЄС.

Таким чином, сільське господарство своїм наявним виробничим і ресурсним потенціалом чинить активний вплив на 2/3 території держави. Це вимагає пошуку розумної гармонії у вирішенні економічних, екологічних та соціальних факторів.

Наведений аналіз історичного й сучасного світового досвіду розвитку утворення ціни на землю дозволяє зробити такі **висновки**:

1. У країнах розвинених ринкових економік сільськогосподарське виробництво засноване на земельних відносинах, для яких характерне поєднання приватної власності на землю з високим рівнем державного регулювання й контролю землекористування.

2. Регіони України дуже різняться за часткою сільського населення (від 63% на Закарпатті до 10% – на Донеччині) і розмірами земельних селянських паїв (від 1,1 га на Івано-Франківщині та Волині до 8,8 га – у Луганській області), що зобов'язує враховувати регіональні особливості при економічному регулюванні цін на землю.

3. Ринкові перетворення земельних відносин вимагають від держави не тільки правової і адміністративної активності. Ураховуючи досвід багатьох країн, держава, беручи участь в операціях з купівлі й продажу земель, здатна прискорити ринкові трансформації в потрібному напрямі.

4. Соціальний аспект оцінки земель необхідно розглядати в контексті аксіому: селяни мають жити на землі, обробляти її та отримувати від цієї діяльності дохід, здатний за розміром забезпечити гідні умови для духовного й культурного розвитку людини.

CONCLUSIONS

1. *In the countries of developed market economies the agricultural production is based on land relations that are characterized by the combination of private property on land with the high degree of state regulation and land tenancy control.*

2. *The regions of Ukraine are highly different as to the particle of rural population (from 63% in Transcarpathian region to 10% in Donetsk region) and to the size of land peasants' plots (from 1,1 ha in Frankivsk and Volyn' regions to 8,8 ha in Luhansk region), that enables to take into account the regional peculiarities when economic regulation of land price is taking place.*

3. *The market transformations of land relations demand from the state not only legal and administrative activity. Judging from the experience of many countries the states take an active part on land market. Taking part in land buying-selling operations the state is able to accelerate market transformations in the required direction.*

4. *The social aspect of land estimation is necessary to consider in the context of axiom – peasants should live on land, cultivate it and get income from this activity, able by its size to ensure deserving conditions for spiritual and cultural development of a human.*

ЛІТЕРАТУРА

1. Галушак М. М. Особливості механізму утворення земельної ренти I та II / М. М. Галушак // Науковий вісник Національного лісотехнічного університету України. – 2008. – Вип. 18.2. – С. 162-170.
2. Кручок Н. Еквівалентність обміну, земельна рента та ціна землі // Землевпорядний вісник. – 2009. – №11. – С. 42-46.
3. Федоренко В. Г. Політична економія [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://pidruchniki.ws/18540516/politekonomiya/diferentsialna_monopolna_renta>
4. Шворак А. М. Історія землеоціночних робіт // Землеустрій і кадастр. – 2009. – №2. – С. 25-32.