

РЕНТОУТВОРЮЮЧІ ФАКТОРИ ТА ЇХ ВПЛИВ НА ОРЕНДНУ ПЛАТУ ЗА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ

© Шуст О.А., 2004

Обґрунтовано рентоутворюючі чинники, досліджено механізм утворення ренти та сутність орендної плати за користування землею.

Factors that generate rent are proved, the mechanism of rent creation, the essence of rent for land usage are investigated.

Постановка проблеми. Земля – основний вид природних ресурсів. Для людства вона є основним засобом і одночасно предметом праці в процесі суспільного відтворення. Її також можна розглядати як територію, на якій здійснюється той чи інший вид діяльності, будуються будинки, обробляються поля і вирощуються культурні рослини.

Характерною рисою землі як головного засобу і предмета праці в аграрному виробництві є природна обмеженість придатних для господарського використання ділянок землі, їх відмінностей у родючості, а також неоднакової відстані до ринків збуту товарної продукції.

Внаслідок цих обставин у кожному регіоні існують більш сприятливі та гірші умови для створення споживчих вартостей, а продуктивна сила аграрної праці виявляється неоднаковою: там, де умови для господарської діяльності більш сприятливі, вона буде вищою, а при гірших вона зменшуватиметься. Отже, і дохід, який можна очікувати на земельних ділянках різної якості та місцеположення, буде різний.

Земельна рента – це дохід землевласника, в якому реалізується власність на землю. Вона поділяється на абсолютну та диференціальну. Абсолютна земельна рента – це дохід, який дає землевласнику земельна ділянка незалежно від якісних характеристик (родючість, місце розташування тощо).

Диференціальна рента – це додатковий порівняно з абсолютною рентою дохід, який приносить землевласнику земельна ділянка кращої якості (вища родючість, зручність для обробки, вигідніша розташованість).

Розділяють також диференціальну ренту I і диференціальну ренту II. Якщо перша пов'язана з екстенсивним веденням господарства, то друга виникає при переході до інтенсивного ведення господарства, яке потребує додаткових інвестицій для підвищення родючості ґрунтів, застосування прогресивних технологій, внесення більших доз органічних і мінеральних добрив, застосування ефективних засобів боротьби з бур'янами та шкідниками сільськогосподарських культур тощо.

Різна відстань земельних ділянок від підприємства спричиняє виникнення диференціальної ренти за розташуванням, зумовленої економією на переїздах і транспортних витратах. Важливою також є відстань між підприємством та місцем реалізації товарної продукції (розташуванням ринку). У тих підприємців-орендарів, ділянки яких розташовані ближче до місць споживання сільськогосподарської продукції, витрати на її доставку будуть менші і, навпаки, більш віддалені ділянки вимагають значних витрат виробництва. На ділянках, розташованих ближче до ринків збуту продукції, формується надлишок над середнім прибутком, який утворює диференціальну ренту за місцем розташування.

Отже, рента є не лише джерелом доходів землевласника. Включення її як статті витрат у собівартість продукції сприяє вирівнюванню умов виробництва з погляду окупності витрат і робить земельні ділянки різної якості однаково привабливими для орендаря.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Економічна наука з перших кроків свого існування приділяла велику увагу цій науковій проблемі. Зокрема значно розвинули теорію земельної ренти У. Петті, Ф. Кене, Ж. Тюрбо, Д. Рікардо, Ж.Б. Сей, К. Маркс, М. Туган-Барановський та інші науковці-економісти.

Як відомо, оренда землі – це форма землекористування, при якій її власник передає земельну ділянку на певний строк іншій особі (орендареві) для ведення підприємницької діяльності за певну винагороду.

Власник землі привласнює земельну ренту у вигляді орендної плати. Вона є платою за дозвіл вести підприємницьку діяльність на землі. Орендна плата може не збігатися з земельною рентою у тому випадку, коли до її складу входять і такі елементи, як процент на раніше вкладений у землю капітал, амортизація тощо. Збігається земельна рента з орендною платою тоді, коли здається ділянка, у яку не вкладались кошти.

Підприємці у сільському господарстві погоджуються платити ренту власнику землі у тому випадку, коли рента складатиме надлишок порівняно з середньою нормою прибутку. Цей надлишок має бути не тимчасовим, а постійним. Можливості його виникнення пов'язані з різною родючістю землі.

Монополюючись кращими і середніми за родючістю ділянками землі, орендарі-підприємці отримують додатковий доход. Отже, причиною утворення земельної ренти на різних за родючістю землях є монополія на неї як об'єкт підприємницької діяльності.

На думку деяких дослідників рентних відносин, частку прибутку, одержану завдяки родючості землі, повинен сплачувати кожен, хто використовує багатства природної родючості землі – чи власник, чи орендар землі. Тобто сплату до певного бюджету потрібно робити відповідно до родючості ґрунту і природно-кліматичних умов.¹

Вивчення впливу показників природної родючості ґрунтів на їхню оцінку дає змогу індивідуально визначити земельний податок кожному землевласникові та землекористувачеві, зменшивши тим вплив об'єктивних чинників на результати сільськогосподарського виробництва. Проте лише за допомогою розрахунку і перерозподілу рентних платежів можна більш суттєво нівелювати вплив цих об'єктивних чинників між регіонами. Річ у тім, що в умовах дії ринкових цін господарства, які працюють у гірших ґрунтово-кліматичних умовах, стають потенційними банкрутами, оскільки поки що немає механізму перерозподілу рентних доходів (раніше ці питання намагались вирішувати диференціацією закупівельних цін за цінними зонами). Сьогодні для цього потрібно створити фонд рентного регулювання, основою якого є стягнення рентних платежів з господарств пропорційно до кількості та якості землі.

Формулювання цілей статті. Аналіз останніх досліджень актуалізує необхідність обґрунтування рентоутворюючих чинників і на цій основі окреслення їх впливу на формування рівня орендної плати за користування землею та відповідного механізму впровадження.

Виклад основного матеріалу. У високорозвинених країнах світу фермерські господарства, які працюють у порівняно гірших ґрунтово-кліматичних умовах, одержують низку доплат з державного фонду. Найбільше цих доплат виділяє уряд США. Україна сьогодні таких можливостей не має. Тому найдоцільніше було б відраховувати певні грошові суми з усіх без винятку господарств, скажімо, один чи кілька відсотків від загальної вартості земельних ділянок, у централізований фонд рентних платежів. Тобто чим ліпші землі у господарстві, тим вони дорожчі, а отже, і більша сума буде внесена у цей фонд. Такі фонди треба створювати на рівні кожної області, а відтак загалом по Україні. Оскільки, наприклад, ціна землі господарств Львівщини нижча від середньої по Україні, то вони одержуватимуть відповідну суму рентних доплат.

¹ Див. зокрема: Перспективи земельної реформи // Урядовий кур'єр. – 2000. – № 25.

Для запровадження реального механізму земельних відносин доцільно також законодавчо створити не просто Державний земельний (іпотечний) банк, а Державний банк землі та її природних ресурсів, який мав би відповідну інфраструктуру. Він має діяти як центральний орган державної влади, що гарантує і забезпечує реалізацію земельних відносин між усіма суб'єктами господарювання (власниками і користувачами землі та її природних ресурсів) і державою із забезпеченням ефективного і раціонального використання землі та її природних ресурсів.

Фінансовий статус Державного банку землі та її природних ресурсів не має залежати від дохідної частини держбюджету і запозичень від міжнародних фінансових структур, а формуватись за рахунок власних джерел, тобто частини рентних відрахувань та інших платежів. Окрім того, як структурний підрозділ уряду він об'єднуватиме й координуватиме діяльність всіх інших органів виконавчої влади, до яких віднесені відповідні компетенції і функції державного управління, зокрема реєстрація прав на нерухоме майно (землі), регулювання та контролю в галузі земельних відносин і природокористування. Створення такого банку дасть змогу впорядкувати структуру і функції ряду центральних органів виконавчої влади та місцевих держадміністрацій.

У промисловості ціна виробництва складається з витрат виробництва плюс середній прибуток і визначається середніми умовами, при яких створюється основна частина продукції, та попитом і пропозицією. Якби у сільському господарстві ціна виробництва визначалась середніми умовами, то гірші за родючістю ділянки землі не втягувались би у підприємницьку діяльність. Але потреби суспільства у сільськогосподарській продукції не задовольняються її виробництвом тільки на більш родючих і краще розташованих ґрунтах. Тому у сферу підприємницької діяльності втягуються і гірші землі. Останнє посилюється зростаючим дефіцитом земельних ділянок вигідного місцеположення, що стимулює експлуатацію і менш вигідних (з позицій конкуренції) земель. Обробіток цих ділянок можливий за умови, якщо прикладання коштів до гірших земель забезпечить підприємцям-орендарям отримання середнього прибутку. Це можливо лише тоді, коли суспільна ціна сільськогосподарської продукції визначається умовами її створення на гірших за родючістю і місцеположенням ділянок землі. Водночас індивідуальна ціна виробництва сільськогосподарської продукції на середніх і кращих за родючістю і розташуванням ділянок землі повинна бути нижчою загальної ціни виробництва. Останнє існуватиме тому, що виробленої продукції, при рівновеликих витратах капіталу та інших однакових умовах, на середніх і кращих землях буде більше ніж на гірших.

Орендна плата – це платіж, який орендар сплачує орендодавцеві за користування земельною ділянкою. Орендна плата не тотожна земельній ренті. Якщо на цій землі є споруди (склади, іригаційна система та ін.), то орендар додатково платить за користування ними. У цьому разі орендна плата більша за ренту. Збігається земельна рента з орендною платою тоді, коли здається ділянка, в яку не вкладались кошти.

Існує декілька форм земельної ренти, пов'язаних з обмеженістю земельних ділянок, які у кожний конкретний період можуть бути залучені до процесу виробництва. Так, монополія приватної власності на землю веде до формування абсолютної ренти у формі прибутку, що його отримує власник землі як такий. Існування диференційної ренти пов'язане із різною прибутковістю земельних ділянок внаслідок їх розташування або продуктивності. А монопольна земельна рента утворюється в результаті продажу продукції, отриманої з конкретних земельних ділянок за монопольними цінами.

Абсолютна рента в умовах капіталізму – це форма земельної ренти, яку необхідно сплачувати власникові за будь-яку ділянку землі незалежно від її родючості й місця розташування. Отже, абсолютна рента є економічною формою реалізації монополії приватної власності на землю. Її джерело – надлишок додаткової вартості над середнім прибутком (різниця між ринковою вартістю сільськогосподарської продукції і суспільною ціною виробництва), а умова виникнення – значно нижча органічна будова капіталу, що, в свою чергу, призведе до зменшення державних дотацій в сільське господарство, до зниження цін на продукцію.

У минулому приватна власність на землю справді обмежувала переливання капіталу у сільське господарство. Але в сучасних умовах підприємці можуть легко проникати із своїм капіталом до аграрної сфери. Тому у нинішніх умовах немає причин для існування абсолютної ренти, про яку свого часу писав К. Маркс.

Одночасно економічна теорія має відповісти на питання: чому гірші ділянки землі приносять дохід своєму власнику? Деякі автори вважають, що такий дохід є платою за користування земельним ресурсом, без якого будь-яке виробництво, зокрема промислове, неможливе. Причому ця плата органічно включається у затрати виробництва, як і вартість інших факторів виробництва. Такий висновок підтверджується практикою господарювання як за умов розвинутої соціальної ринкової економіки, так і в нашій країні.

Ринкові відносини передбачають купівлю-продаж землі за певними цінами. Ціна землі – це така сума грошей, яка, будучи покладена в банк, дозволить отримати її власнику дохід у формі процента, що дорівнює земельній ренті.

Земля як товар належить до ірраціональних форм, тобто таких товарів, ціна на які ґрунтується не на вартості, а на доході, який вона приносить при їх використанні власником. З визначення ціни на землю видно, що при інших рівних умовах якраз величина ренти визначає ціну землі. Вона прямо пропорційна розміру ренти і обернено пропорційна нормі позичкового проценту. Формула ціни землі має такий вигляд

$$Ц_з = \frac{R}{Z} \times 100,$$

де $Ц_з$ – ціна землі; R – земельна рента; Z – норма позичкового проценту.

Державна кадастрова оцінка земель міст і населених пунктів, садівничих, огородницьких та дачних земель здійснюється на основі статистичного аналізу ринкових цін та іншої інформації про об'єкти нерухомості, а також експертних та інших методів оцінки землі. Державна кадастрова оцінка сільськогосподарських угідь поза межами міських і сільських поселень і земель лісового фонду здійснюється на основі капіталізації розрахункового рентного доходу. При цьому розрахунковий рентний дохід визначається як сума диференціального і абсолютного рентного доходу, де диференціальний рентний дохід – це додатковий (понаднормативний) дохід, який створюється на землях відносно кращої якості і місця розташування (він дорівнює 7,4 ц/га в оцінці 1995 р.), а абсолютний рентний дохід є мінімальним доходом, що встановлюється в єдиному розмірі на 1 га сільгоспугідь (1,6 ц/га в оцінці 1995 р.), незалежно від їх якості і місцезнаходження для всіх суб'єктів України.

Абсолютний рентний дохід дорівнює 1% вартості валової продукції, що одержують в середньому по Україні з 1 га сільгоспугідь. Кадастрова вартість одиниці площі (1 га) об'єкта кадастрової оцінки для сільськогосподарських угідь визначається множенням розрахункового рентного доходу з 1 га оцінюваного об'єкта на строк капіталізації, що дорівнює 33 рокам, що відповідає 3% платі за користування кредитом. Державна оцінка інших категорій земель поза межею міських і сільських населених пунктів здійснюється на основі капіталізації розрахункового рентного доходу або виходячи з витрат, які необхідні для відтворення і збереження цінності їх природного потенціалу.

Джерелом диференціальної ренти є праця, що прикладається до кращих і середніх за родючістю ділянок землі. На них в однакові проміжки часу працею створюється вартість більша, ніж на гірших ділянках землі. Більш висока родючість ґрунтів є тільки умовою створення цього виду ренти і до її джерела ніякого відношення не має.

У результаті проведеного аналізу можна зробити такі висновки:

1. Абсолютна земельна рента притаманна всім без винятку земельним ділянкам.
2. Диференціальна земельна рента визначається такими факторами:

- вищою (порівняно з гіршими земельними ділянками) природною родючістю;
- зручністю земельної ділянки для обробітку;
- вигідним розташуванням;
- інтенсифікацією виробництва.

3. Розмір земельної ренти залежить від співвідношення між цінами на сільськогосподарську продукцію та цінами на засоби її виробництва.

4. Фактори, які визначають земельну ренту, визначають також і ціну землі.

Відповідно до цих рентоутворюючих факторів розрізняють диференціальну ренту I, зв'язану з першою і другою умовами, і диференціальну ренту II, зв'язану з третьою умовою.

Розглянемо економічний механізм утворення диференціальної ренти I на прикладі умовних цифрових даних (табл. 1).

Таблиця 1

Механізм утворення диференціальної ренти I

Ділянка землі	Затрати капіталу (дол) C + V	Виробництво продукції (ц)	Середній прибуток (дол)	Індивідуальна ціна виробництва		Суспільна ціна виробництва		Диференціальна рента I (дол)
				1 ц (дол)	Всієї продукції (дол.)	1 ц (дол)	Всієї продукції (дол.)	
Гірша	50	4	10	15	60	15	60	-
Середня	50	5	10	12	60	15	75	15
Краща	50	6	10	10	60	15	90	30

З табл. 1 видно, що перша ділянка ренти не приносить, а друга і третя дає 15 і 30 доларів ренти.

Диференціальна рента II утворюється внаслідок додаткових капіталовкладень підприємцем-орендарем у одну і ту ж ділянку землі, тобто завдяки інтенсивному веденню господарства. Це дає змогу збільшувати врожайність культур, підвищувати продуктивність праці й отримувати більше продукції з кожного гектара (табл. 2).

Таблиця 2

Механізм утворення диференціальної ренти II (цифрові дані умовні)

Ділянка землі	Затрати капіталу (дол) C + V	Виробництво продукції (ц)	Середній прибуток (дол)	Індивідуальна ціна виробництва		Суспільна ціна виробництва		Диференціальна рента I (дол)
				1 ц (дол)	Всієї продукції (дол.)	1 ц (дол)	Всієї продукції (дол.)	
Краща	50	6	10	10	60	15	90	-
Додаткове вкладання коштів	50	7	10	8,5	60	15	105	45

З табл. 2 видно, що додаткові вкладення коштів у кращу ділянку землі приводить до утворення диференціальної ренти II. На відміну від диференціальної ренти I привласнення диференціальної ренти II тут зв'язане з інтенсифікацією землеробства, тобто такою системою його ведення, яка передбачає збільшення обсягів виробництва продукції при незмінних або таких, що зменшуються земельних угіддях на основі додаткових вкладень коштів.

Отже, природна родючість землі в даному випадку доповнюється і все більше замінюється економічною родючістю. За умов раціонального сільськогосподарського виробництва додаткові капіталовкладення забезпечують не тільки окупність цих витрат, але й отримання надлишкового доходу, який набуває форми диференціальної ренти II (табл. 3). Цю ренту привласнює фермер або орендар землі протягом дії орендного договору. При укладанні нового договору землевласник, як правило, враховує зроблені в попередні роки додаткові капіталовкладення, вищу родючість землі і збільшує плату за землю новому орендареві. У більшості випадків орендар зацікавлений, щоб договір про оренду землі укладався на тривалий термін, тоді як землевласник зацікавлений у протилежному.

Таблиця 3

**Механізм утворення диференціальної земельної ренти II
на гіршій ділянці землі (цифрові дані умовні)**

Ділянка землі	Чергові вкладення капіталу	Затрати капіталу (дол.)	Середній прибуток (дол.)	Кількість продукції (ц)	Індивідуальна ціна виробництва		Суспільна ціна виробництва		Диференціальна рента I (дол.)	Диференціальна рента II та III (дол.)
					I ц (дол.)	Всієї продукції (дол.)	I ц (дол.)	Всієї продукції (дол.)		
1	перше вкладення коштів	100	20	4	120	30	30	120	0	0
2	перше вкладення коштів	100	20	5	120	24	30	150	30	0
3	друге вкладення коштів	120	20	6	120	20	30	180	0	60

Важливою теоретичною і практичною проблемою є питання про динаміку обох видів диференціальної ренти. Так, диференціальна рента I до середини ХХ ст. мала чітку тенденцію до зростання. Це було викликано тим, що збільшення обсягів виробництва продукції сільського господарства досягалось шляхом розширення посівних площ. У наступні роки з підвищенням загального рівня агротехніки помітно зменшується нерівномірність родючості землі, що призвело до відповідного зниження доходів від цього виду ренти. Розвиток транспорту, урбанізація також знижують роль місцеположення ділянок, що зменшує розміри доходу від цього виду ренти.

Закономірністю динаміки диференціальної ренти II є її збільшення. Це пов'язано з розвитком продуктивних сил сільського господарства та його інтенсифікацією. В умовах комплексної механізації та хімізації сільськогосподарського виробництва спостерігається тенденція збільшення ділянок землі, придатних до обробітку. Тому з застосуванням досягнень хімії в економічно розвинутих країнах реалізується диференціальна рента, яка базується швидше на зростаючій продуктивності вкладених коштів і на вилученні з обробітку гірших земель.

Крім розглянутих шляхів, регулювати земельну ренту можна за допомогою ціни, коли власником землі є держава, яка централізовано встановлює ціни на сільськогосподарську продукцію. Така практика існувала у колишньому Радянському Союзі і частково зберігається в нових незалежних державах. У цьому випадку держава диференціює закупівельні або оптові ціни і при цьому намагається, відшкодовуючи індивідуальні витрати господарств, що знаходяться в різних природно-кліматичних умовах, забезпечити їм певну рентабельність. Але господарська практика продемонструвала неефективність такого механізму, оскільки неможливо реально врахувати і відобразити все, що необхідне для його практичного використання.

В Україні законом “Про плату за землю” встановлено, що розмір земельного податку не залежить від результатів господарської діяльності власників землі і землекористувачів і встановлюється у вигляді плати за одиницю земельної площі в розрахунку на рік.

Низький розмір земельного податку і орендної плати не стимулює ефективного використання не тільки землі, але і її надр, призводить до непомірного розширення території міст і підприємств. Необґрунтованість ставок податку на землю різних категорій провокує їх розбазарювання, зменшує податкові надходження. Практика багатьох держав спирається на положення, згідно з яким податки не повинні сплачуватися з того, що люди отримують ані безпосередньо за їх працю, ані побічно – через капітал, одержаний за рахунок інвестування своїх доходів. Найбільш проста і зрозуміла така система оподаткування, яка не вимагає великого фіскального апарата і базується на податку на землю як на об’єкт нерухомості.

Досвід зарубіжних країн показує, що слід виходити із двоканальної системи оподаткування, тобто коли встановлюється податок на прибуток, спрямований на державний бюджет, і місцевий податок на ресурси, насамперед, земельні.

Рентні платежі за землю можуть існувати незалежно від того, яка система власності прийнята. Рента як специфічна особливість земельних відносин існує об’єктивно. Люди користувались специфічними перевагами землі, не усвідомлюючи дії земельної ренти. У ринковій економіці вона отримує певне грошове визначення та обумовлює необхідність нової системи ціноутворення, яка дозволяє визначити реальний вклад земельного фактора у виробництво кінцевої продукції.

Висновки. Доведено необхідність побудови принципово нової системи земельних відносин в Україні як суспільної основи нагромадження багатства нації. Загальний підхід повинен бути однозначним: право на земельну ділянку зберігається за організацією чи людиною до того часу, поки вони платять земельну ренту. Якщо способи використання землі зменшують її рентну вартість, винні повинні компенсувати це відповідними штрафами, якщо підвищують – необхідна відповідна компенсація. При такому вирішенні проблеми будуть розвиватись і регіони, і держава загалом. Земельна рента повинна стати надійним соціально-економічним механізмом зміцнення економіки країни, її роль особливо важлива для України з її неосяжними земельними ресурсами і величезним мінерально-сировинним потенціалом.

1. *Агропромисловий комплекс України: стан та перспективи розвитку (1990-2000) / За ред. П.Т. Саблука, М.Я. Дем’яненка, М.Ф. Кропивка. – К.: ІАЕ УААН, 1990. – С. 335.* 2. Білик Ю.Д. *Економічні проблеми агропромислового комплексу в умовах формування ринкових відносин. – К.: УАНАП, 1998. – С. 86–161.* 3. *Гайдуцький П.І., Стельмашу А.М. Земля: власність, оренда, рента. – К.: Урожай, 1994. – С. 184.* 4. *Даниленко А.С. Земельна реформа: поступ у третє тисячоліття // Землевпорядний вісник. – К. 2002. – № 1. – С. 3–6.* 5. *Зрарський В.К. Що треба знати орендодавцю і орендарю землі // Бухгалтерія в сільському господарстві. – 2001. – № 3. – С. 16–18.* 6. *Канаш О.П. Сучасні проблеми грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення // Землевпорядкування. – К., 2001. – № 1. – С. 62–63.* 7. *Кручок С.І. Обчислення земельної ренти як передумова грошової оцінки ріллі // Землевпорядний вісник. – К. 2002. – № 3. – С. 55–59.* 8. *Основи економічної теорії // За ред. С.В.Мочерного. – Тернопіль: Тернекс, 1993. – С. 353.* 9. *Плетенецька С.М. Оренда землі: розміри та види орендної плати // Економіка АПК. – К., 1998. – № 12. – С. 23–26.* 10. *Регіональні проблеми розвитку агропромислового комплексу України: стан і перспективи вирішення // Матеріали міжнародної науково-практичної конференції, КПУ РПВПС НАНУ. – К., 2000. – С. 213.* 11. *Сук П.Л. Облік плати за землю // Бухгалтерія в сільському господарстві. – 2000. – № 8. – С. 14–18.* 12. *Туган-Барановський М.І. Політична економія: курс популярний. – К.: Наукова думка, 1994. – С. 263.* 13. *Указ Президента України “Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки” // Голос України, 7 грудня 1999 р.*