

DOI: 10.33310/2521-120X-2019-12-1-57-61

УДК 338.43

Валерій ГОРЛАЧУК

*доктор економічних наук, професор,
завідувач кафедри управління земельними ресурсами
Чорноморського національного університету імені Петра Могили,
м. Миколаїв, Україна
e-mail: upr.zem.resur@gmail.com*

Олена ПАВЛІНЧАК

*магістрант
Чорноморського національного університету імені Петра Могили,
м. Миколаїв, Україна
e-mail: upr.zem.resur@gmail.com*

ПРО АБСУРДНІСТЬ СУЧАСНОЇ КОНСТРУКЦІЇ РЕНТОУТВОРЕННЯ ЗЕМЛІ

У статті обґрунтовується, що використання нині існуючої ренти земель сільськогосподарського призначення повністю спотворює їх нормативну грошову оцінку. В результаті цього здешевлено вартісну оцінку орних земель та інших сільськогосподарських угідь. Знецінено землю як капітал та економічний актив.

Доводиться шкідливість визначення рентного доходу, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки, проведеної у 1988 році.

Концептуально, з авторської позиції особлива увага приділена новітньому підходу до визначення земельної ренти, яка гармонізує регламенти, що витікають з характеру взаємодії соціальних і економічних відносин. Це дозволить підвищити нормативну грошову оцінку орних земель до реальної, посиливши конкурентні позиції у Європі і світі.

В статті акцентується увага на те, що в Україні існують досить значні потенційні можливості зростання нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Вказується на важливість ухвалення Закону України «Про земельну ренту» та Порядку її визначення.

Ключові слова: аграрне виробництво, земельна рента, земельні ділянки, землі сільськогосподарського призначення.

Традиційно вважається, що приріст суспільного багатства визначається не тільки сумою доходу на капітал, але і доходу від земельної ренти.

Дослідженням питань земельної ренти займалась велика кількість вчених впродовж багатьох десятиріч і сотень років. В результаті цього у сільському господарстві почало формуватись становлення диференціальної і абсолютної ренти. Почали зростати роль і значення монопольної ренти. Але, що ми знаємо про ренту, джерело і природу її утворення? Чи наші знання дають істинне розуміння суті земельної ренти? Важливо зрозуміти - чи рента є самостійною економічною категорією, чи її величина знаходиться у складі доходу суб'єкта господарювання на землі.

Тому, об'єктивно необхідним є аналіз існуючих положень щодо розуміння характеру

утворення земельної ренти, розуміння природи цього економічного явища. Цьому і присвячена дана публікація, щоб покликати до внесення чіткої ясності і розуміння суті земельної ренти.

Питанням дослідження земельної ренти присвячені роботи таких вчених: К. Маркса, А. Сміта, Д. Рікардо, В. Другак, О. Корчинської, М. Маланчука, А. Мартина, І. Михасюка, Б. Пасхавера, А. Третяка, О. Чайнова. Але, на наш погляд, результати їх досліджень носять різновекторний, часто суперечливий характер. Щоб пролити світло на дану ситуацію, нами порушено питання об'єктивного розгляду проблеми, зробивши неупереджені висновки.

Мета статті полягає у дослідженні процесів виникнення земельної ренти, порівняльному аналізу поглядів вчених на цю проблему

і розробленні авторського бачення щодо цього феномена.

Щоб зрозуміти суть поставленої проблеми відзначимо, що нині питання земельної ренти досліджено найменше, тому не випадково її ототожнювали з величиною додаткової вартості, утвореної на земельній ділянці [2, с. 47]. На відміну від таких висновків А. Сміт акцентував увагу на тому, що земельна рента є лише складовою доданої вартості, отриманої із земельної ділянки завдяки живій і уречевленій праці. Ж. Тюрго розглядав земельну ренту як частину доданої вартості від використання землі завдяки впливу сил природи. Він один з перших, хто реально наблизився до визначення суті земельної ренти, хоча ним не відзначено, яку частину доданої вартості можна переносити на рахунок земельної ренти. Питанням дослідження земельної ренти присвятив свою увагу Д. Рікардо, який висловив думку про те, що різниця у доходах на кращих та гірших землях і буде земельна рента. Натомість, на думку Йогана Фон Тюнена [1, с. 90], рента визначається місцерозташуванням, а не родючістю землі. Аналогічної думки притримувався і К. Маркс, який вказував, що земельна рента визначається різницею у рівні доходів із земельних ділянок гіршої і кращої якості. Інші ж вчені [3, 5] відзначали, що з переходом до соціалізму поняття земельної ренти взагалі зникає сама по собі.

Такі відомі українські економісти, як Б. Пасхавер, Л. Логвинов відзначали, що і при соціалізмі існувала земельна рента. Недоліком у визначенні земельної ренти вищеприведеними економістами є те, що вони не приводили показників доданої вартості до однакових затрат на отримання цієї частки доданої вартості.

Доктор економічних наук М. Павлишенко відзначає, що земельна рента може виникати, а може і не виникати. Не виникає вона тоді, коли вироблена продукція реалізується за індивідуальними цінами.

Навіть вищеприведеної інформації достатньо, щоб зрозуміти, що питання земельної ренти потребує поглибленого дослідження. Хіба недостатньо того, що сьогодні в Україні існує розроблена Методика визначення зе-

мельної ренти, яка регламентує, що «рентний дохід визначається як різниця між очікуваним доходом від продукції, отримуваної із земельної ділянки та виробничими витратами і прибутком суб'єкта господарювання на землі». [4, с. 443–448]

Щоб зрозуміти, про що йде мова, відзначимо, що сума виробничих витрат і прибуток суб'єкта господарювання – не що інше, як ціна виробництва. Чим вища ціна виробництва, тим менша земельна рента. Причому, головним економічним показником тут виступають затрати на виробництво продукції, які втричі більше від затрат європейських країн. Тому некоректним є визначення, що рента являє собою очікуваний дохід мінус ціна виробництва. Це нісенітниця. Але, тим не менше, ця Методика використовується у реальному застосуванні при визначенні нормативної грошової оцінки земель, спричиняючи глибоку проблему щодо зростання земельного капіталу та економічного активу. Свідченням цього є чітка динаміка, з «незрозумілих» причин, щодо зниження нормативної грошової оцінки земель впродовж останніх років (табл.1).

Із табл. 1 видно, що негативні тенденції, в сенсі нормативної грошової оцінки ріллі, виникли через «нерозвиненість» теорії і практики застосування земельної ренти.

Висновок з цього можна зробити лише один – прагнення владних структур створити передумови здешевлення українських чорноземів при їх скупівлі у випадку зняття так званого мораторію на продаж землі. Власне, штучно вигадана «земельна рента» і покликана для того, щоб внести безлад і хаос у систему управління земельними ресурсами, який вигідний корумпованим владним структурам. Це є найбільшою аферою XXI століття, задуманою чинною владою. Хіба не достатньо того, що нині вартісна оцінка земель в Україні є на порядок нижчою від країн Європи, хоча якісні параметри українських чорноземів є одними з найкращих?

Розмірковуючи над процесами виникнення земельної ренти, можна зробити висновок, що існуючі постулати природи виникнення земельної ренти не адекватні принципам вітчизняної економіки, принципам

сталого розвитку землекористування. Усвідомлення суспільством важливості земельної ренти змушує шукати шляхи розв'язання цієї проблеми. Це ставить перед науковцями завдання створення теорії і практики виконання широкого комплексу робіт з визначення об'єктивної земельної ренти. Принаймні, в будь-якому випадку, земельну ренту потрібно визначати по кожній із культур регіону, об'єднаної територіальної громади тощо у рамках агровиробничих груп (табл. 2).

На основі даних, приведених у табл. 2, шляхом спрощених арифметичних дій можна визначити, так звану, земельну ренту у рамках кожної із агрогруп ґрунтів.

Далі. Приведені в табл. 1 дані свідчать про низький ступень довіри до вартісної оцінки ріллі, визначеної на базі земельної ренти. Це, швидше всього, маніпуляції, вигідні владним структурам. Адже, чим можна пояснити, що у Рівненській області у 2017 році нормативна грошова оцінка ріллі складала 31,5 тис грн/га, а у 2019 році – 21,9 тис грн/га. Або чому у Київській області за цей період нормативна грошова оцінка землі знизилась на 5,5 тис грн/га? У Вінницькій, Волинській, Запорізькій областях знизилась відповідно на 5,9 тис грн/га, 8,1 та 10 тис грн/га. Пояснення немає!

Тому для того, щоб земельну ренту можна було вважати нормативною базою «Порядку проведення загальнонаціональної нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення», потрібно сформулювати відповідну методичку. Зрозуміло, така методика повинна бути забезпечена системою правових заходів щодо їхньої реалізації. Важливо ухвалити Закон «Про земельну ренту» із широким спектром механізмів її визначення, оскільки в нашій країні не існує достатньо обґрунтованих підходів щодо розрахунку виникнення земельної ренти.

При визначенні земельної ренти проводиться її розрахунок як середньовагове значення в рамках ОТГ, адміністративного району, області, країни. При цьому важливо врахувати відповідні підвищувальні або понижувальні коефіцієнти за технології обробітку ґрунту, розмір земельних масивів. Важливим при визначенні земельної ренти є ідентифікація сортового виду рослин.

Таблиця 1 – Порівняльний аналіз нормативної грошової оцінки ріллі

Регіони і області	Нормативна грошова оцінка ріллі по роках, грн/га		
	2017 р.	2018 р.	2019 р.
	Накази Міністерства агропромислової політики		
	–	23.05.17 р. № 262	18.12.18 р. № 605
АР Крим	36946,3	25696,7	26005,0
Області:			
Вінницька	33073,4	27078,3	27184,0
Волинська	29940,4	21607,4	21806,0
Дніпропетровська	32525,9	27078,3	30251,0
Донецька	34854,7	31167,7	31111,0
Житомирська	20580,9	21165,3	21411,0
Закарпатська	26377,9	27509,4	27268,0
Запорізька	33838,4	25254,6	24984,0
Івано-Франківська	28567,6	26194,1	26087,0
Київська	31970,2	26194,1	26531,0
Кропивницька	32096,5	32107,1	31888,0
Луганська	26519,1	27078,3	27125,1
Львівська	26622,1	22049,5	21492,0
Миколаївська	26360,2	27078,3	27038,0
Одеська	28114,2	31167,7	31017,0
Полтавська	24252,5	30283,5	30390,0
Рівненська	31486,0	31486,0	21938,0
Сумська	29426,7	26636,2	26739,0
Тернопільська	30039,4	28901,9	29035,0
Харківська	32505,5	32549,2	32237,0
Херсонська	34698,9	24370,5	24450,0
Хмельницька	34495,6	29841,4	30477,0
Чернівецька	39810,8	33930,75	33646,0
Черкаська	33999,8	32991,3	33264,0
Чернігівська	24423,2	23873,1	24065,0

Як бачимо, земельна рента в Україні вимагає свого вдосконалення як умова, принаймні для формування адекватної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Факт очевидний, що визначення грошової оцінки орних земель на засадах рентного доходу, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки, проведеної у 1988 році, не витримує ніякої критики. Цілком очевидно, що необхідно виробити таку теорію і практику земельної ренти, яка б

Таблиця 2 – Логіко-смілова схема визначення земельної ренти

Культури	Урожайність культур у розрізі агровиробничих груп ґрунтів									
	216	23г	27г	53г	55г	56г	726	756	1216	123в
Озима пшениця	24	27	25	28	30	34	35	40	43	45
Озимий ячмінь	22	25	28	30	33	36	38	49	41	43
Соняшник	7	9	12	14	15	17	19	21	10	12
Кукурудза	33	37	41	44	47	51	55	42	39	60
Горох	21	24	27	28	30	18	16	25	29	30
Овес	21	24	25	32	34	43	27	19	22	26
Гречка	17	20	23	24	27	31	21	19	18	29
Цукрові буряки	170	190	210	240	270	180	200	220	230	250
Картопля	160	180	190	210	230	240	220	215	200	210
Овочі	160	180	200	220	240	260	155	190	210	230
Коренеплоди	260	290	320	340	410	270	350	380	400	430
Багаторічні трави	180	190	210	230	240	260	270	200	220	250
Однорічні трави	160	180	200	220	230	240	190	170	225	250
Інші культури	...									

стала справжнім інструментом визначення реальної нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення як умови зростання земельного капіталу та економічного активу. Це дозволить підвищити нормативну грошову оцінку орних земель

до рівня європейських країн, посиливши конкурентні позиції у Європі і світі.

Враховуючи зазначене вище, вважаємо за правомірне пропонувати ухвалити Закон України «Про земельну ренту» та розробити Порядок її визначення.

Список використаних джерел

1. Землекористування: еколого-економічні проблеми, конфлікти, планування. Навч. посібник // За ред. Соловій І. П., Іванишина О. Т., Лавного В. В. та ін. – Афіша. – 2005. – 400 с.
2. Корчинська О. А. Розвиток теорії земельної ренти. Земельний кадастр. № 1. – 2008. – С. 52–59.
3. Михасюк І. Р., Маланчук М. М. Земельний кадастр і диференціальна рента. – Львів, вид-во Львів. ун-ту, 1971. – 168 с.
4. Павлишенко М. М. Шляхи створення однакових умов розширеного відтворення сільськогосподарських підприємств // Основні напрямки високоефективного розвитку пореформеного агропромислового виробництва в Україні на інноваційній основі. – К.: ІАЕ УААН, 2002. – С. 443–448.
5. Струмилин О. Г. О дифференциальной земельной ренте в условиях социализма. Вопросы экономики. – № 7. – 1960. – С. 81–97.

References

1. Land-utilization: environmental and economic problems, conflicts, planning. Study guide. // Edited by Solovyi I. P., Ivanyshina O. T., Lavny V. V. etc. - Aphisha. - 2005. - 400 p.
2. Korchinska O. A. Development of the land rent theory // Land cadastre. - № 1. - 2008. - PP. 52–59.
3. Mikhasyuk I. R., Malanchuk M. M. Land cadastre and economic rent. - Lviv, Lviv University, 1971. - 168 p.
4. Pavlyshenko M. M. Ways of creating the same conditions for the extended reproduction of agricultural enterprises // Main directions of highly effective development of innovative post-reform agro-industrial production in Ukraine. - Kyiv, 2002. - PP. 443–448.
5. Strumilin O. H. About Economic Land Rent in the Conditions of Socialism. Economic matters. - № 7. - 1960. - PP. 81–97.

Горлачук В. В., Павлінчак Е. К. Про абсурдність сучасної конструкції рентообразовання землі

В статті обґрунтовується, що використання існуючої ренти земель сільськогосподарського призначення повністю искажає їх нормативну грошову оцінку. В результаті цього занижена стоимісна оцінка пахотних земель і інших сільськогосподарських угідь. Земля втрачає свою значимість як капітал і економічний актив.

В розгорнутому виді обґрунтовується вартість визначення рентного доходу, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки, проведеної в 1988 році.

Концептуально, с авторской позиции особенное внимание уделено инновационному подходу к определению земельной ренты, которая гармонизирует регламенты, вытекающие из характера взаимодействия социальных и экономических отношений. Это даст возможность повышения нормативной денежной оценки пахотных земель к реально возможной, усилив конкурентные позиции в Европе и мире.

В статье акцентируется внимание на том, что в Украине существуют весьма значительные потенциальные возможности увеличения нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения.

Обоснована необходимость утверждения Закона Украины «О земельной ренте» и Порядка ее определения.

Ключевые слова: сельскохозяйственное производство, земельная рента, земельные участки, земли сельскохозяйственного назначения.

Valeriy Horlachuk, Elena Pavlinchak. The irrationality of modern methodology of land rent evaluation

The article highlights the studies of land rent processes, a comparative analysis of the scientists' views on this problem and the formation of the authors' vision of this phenomenon. It is grounded that the use of the existing land rent completely distorts its regulatory monetary value. As a result, the valuation of arable land and other agricultural land is underestimated. The land has lost its importance as a capital and an economic asset.

The existing postulates of the nature of land rent evaluation not correspond to the national economy principles and to the principles of land-utilization sustainable development. It inspires scientists to make the theory and practical methodology of the true-to-life land rent definition.

It is justified the harmfulness of the evaluation of rental income, that is produced in the grain crops production and is determined according to the data of the economic assessment conducted in 1988. In the land rent evaluation, it is important to consider the corresponding mark up or decreasing factors for the soil cultivation technology, the size of the land parcels. An important detail in the land rent evaluation is the identification of a species of plant.

Conceptually, the author's pay much attention to an innovative approach to the land rent evaluation, which harmonizes regulations arising from the nature of the interaction of social and economic relations. This will provide an opportunity to increase the regulatory monetary value of arable land, strengthening the national competitive position in Europe and the world.

The article focuses on the fact that there are significant potential opportunities for increasing the regulatory monetary value of agricultural land in Ukraine. And it's grounded the necessity of adoption of Land Rent Act of Ukraine with a wide range of mechanisms for its evaluation, since in our country there are no sufficiently sound approaches to the land rent calculation and evaluation.

Key words: agricultural production, land rent, land parcel, agricultural land.

Стаття надійшла до редколегії 10.05.2019