

ЮРЧЕНКО І. В.

провідний фахівець відділу економічного аналізу, бухгалтерського обліку та звітності
Інститут свинарства і АПВ НААН

ТЕОРЕТИЧНА СУТНІСТЬ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕНТИ

В статті, на основі підходів вітчизняних і закордонних вчених, проведено теоретичне дослідження поняття «земельна рента». В результаті чого встановлено, що в основі виникнення земельної ренти знаходиться приватна власність на земельну ділянку. Здійснено розмежування понять «оренда» (плата за користування земельною ділянкою як доход власника землі) та «земельна рента». Розкрито сутність поняття «рента» і «земельна рента» та сформовано авторське визначення поняття «земельна рента».

Ключові слова: приватна власність, рента, земельна рента, оренда, земельна ділянка.

ЮРЧЕНКО И. В.

ведущий специалист отдела экономического анализа,
бухгалтерского учета и отчетности
Институт свиноводства и АПП НААН

ТЕОРЕТИЧЕСКАЯ СУЩНОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ

В статье, на основе подходов отечественных и зарубежных ученых, проведено теоретическое исследование понятия «земельная рента». В результате чего установлено, что в основе возникновения земельной ренты находится частная собственность на земельный участок. Проведено разграничение понятий «аренда» (плата за пользование земельным участком в качестве дохода) и «земельная рента». Раскрыта сущность понятий «рента» и «земельная рента» и сформировано авторское определение понятия «земельная рента».

Ключевые слова: частная собственность, рента, земельная рента, аренда, земельный участок.

IURCHENKO I. V.

leading specialist of the Department of economic analysis, accounting and reporting
Institute of Pig Breeding and Agroindustrial Production of NAAS

THE THEORETICAL ESSENCE OF LAND RENT

There is the theoretical study of the concept of «land rent», based on the approaches of domestic and foreign scientists, in the article. Therefore, it is established that the basis of occurrence of land rent is the private ownership of land. A distinction of the concept of «rent» (a fee for use of the land as income) and ground rent was made in the article. The essence of the concept of "rent" and «land rent» was analysed and the author's definition of «land rent» was formed in the article.

Keywords: private property, rent, land rent, lease, land plot.

yourchenkoua@gmail.com

Постановка проблеми. Питання щодо формування, розподілу та вилучення земельної ренти завжди було, є і залишається одним із актуальних питань економіки. Перш за все, це пояснюється складністю поставленої проблеми в теоретичному відношенні та як наслідок, намагання розкрити природу земельної ренти, переважно є однобічними і не в повній мірі визначають сутність даної категорії.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання земельної ренти досліджувались у працях таких вітчизняних і закордонних вчених, як М. М. Федорова, Н. А. Солов'яненко, В. Я. Меселя-Веселяка, А. М. Третьяка, І. В. Старікова, В. Є. Зенякіна та ін. Але, враховуючи великий внесок науковців, питання земельної ренти в сільському господарстві потребує більш поглибленого вивчення і теоретичного обґрунтування.

Метою статті є здійснення теоретичного аналізу поняття «земельна рента» на основі дослідження підходів вітчизняних і закордонних вчених.

Виклад основного матеріалу дослідження. Власність на землю завжди була і

залишається основою земельних відносин [1, с. 9]. Первинним та базовим елементом земельної власності є володіння. Володіти земельною ділянкою, означає здійснювати її фізичний контроль. Іншими словами, фактична наявність земельної ділянки у її власника означає, що він нею володіє. В свою чергу, володіння є передумовою для двох інших елементів земельної власності – користування та розпорядження. Користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення являє собою право на експлуатацію землі, а також право на присвоєння продукції, що вироблена в результаті цього користування. На відміну від права володіння землею, яке закріплене виключно за її власником, право на користування земельною ділянкою притаманне як власнику так і користувачеві. Тобто користувач може тільки користуватись але не мати землю фізично, а власник одночасно може володіти і користуватись земельною ділянкою. Розпорядження земельною ділянкою – це право вирішувати ким і як буде використано землю та одержаний від цього дохід. Таким чином, власність на землю – це вищий спосіб реалізації відносин між об'єктом і суб'єктом щодо володіння, користування та розпорядження земельними ділянками на свій розсуд і в своїх інтересах [2, с. 18-19; 3, с. 3-4].

Приватна власність на землю забезпечує її власнику отримання доходу – земельну ренту, що в свою чергу виступає економічною формою реалізації земельної власності [3, с. 4; 4, с. 646, 768; 5, с. 23]. Термін «рента» від латинської (*reddita*) та німецької (*rente*) означає «повернута назад», а від французької (*rente*) – «повертаю, сплачую» [6, с. 195]. Теорія ренти базується на дослідженнях таких вчених, як А. Сміт, В. Петі, К. Маркс, Д. Рікардо та Й. Г. фон Тюнен. Рента являє собою особливий вид отримуваного доходу з капіталу, землі, майна, цінних паперів тощо, який не пов'язаний з підприємницькою діяльністю [6, с. 195; 7, с. 749; 8, с. 492; 9, с. 23]. В свою чергу, земельну ренту науковці розглядали неоднозначно.

В. Петі ототожнював земельну ренту з додатковою вартістю. Науковець вважав, що саме від цін на сільськогосподарську продукцію, місця розташування та родючості земельної ділянки залежить величина ренти [10, с. 31].

А. Сміт земельною рентою називає дохід, який одержує землевласник із землі. Він погоджується з чинниками які впливають на величину ренти запропонованими В. Петі, але наголошує, що величина ренти також залежить від праці та капіталу, застосованих до землі.

Д. Рікардо розглядає земельну ренту як частку доходу, що не залежить від діяльності людини та яка виплачується землевласнику за користування земельною ділянкою. Д. Рікардо звертає увагу на те, що земельна рента утворюється виключно на родючих земельних ділянках, тоді як на гірших земельна рента відсутня взагалі [10, с. 32].

К. Маркс будував своє бачення земельної ренти з урахуванням того, що джерелом усіх доходів є додатковий продукт. Видатний економіст пояснював це тим, що земельна рента, так само як прибуток і відсоток, є перетвореною формою додаткової вартості. Розвиваючи теорію ренти Д. Рікардо, К. Маркс доводить, що земельна рента утворюється не тільки завдяки родючості ґрунту та його місцезнаходженню, а й завдяки самому факту власності на землю, що є свого роду монополією [4, с. 768].

Німецький економіст Йоганн Генріх Фон Тюнен переконаний, що чим далі від ринку збуту розташована земельна ділянка – тим менша буде величина земельної ренти. Саме місце розташування земельної ділянки він називає головним чинником, що характеризує земельну ренту [11, с. 110].

Незважаючи на великий вклад учених, питання щодо визначення сутності земельної ренти залишається дискусійним і на нинішньому етапі розвитку суспільства.

М. Туган-Барановський, Ф. П. Румянцев, Д. В. Хавін, В. В. Бобилев, В. В. Ноздрін, А. З. Рисьмятов, С. А. Дьяков, А. Р. Наш розглядають земельну ренту як надлишковий чистий дохід, що формується завдяки властивостям землі і не залежить від праці [12, с.194–197; 13; 14].

М. Г. Ступень, Р. Й. Гулько, І. Р. Заулцький, О. Я. Микула та інші пояснюють земельну ренту як частину прибутку, що одержана в результаті кращої якості землі та її вдалого місцезнаходження відносно ринку збуту сільськогосподарської продукції [15, с. 25].

С. В. Мочерний та І. Й. Малий визначають сутність земельної ренти виходячи з того, що її формує приватна власність на землю та визначають дану категорію як економічні відносини між власниками і користувачами земельної ділянки з приводу права праці на ній та привласнення результатів цієї праці у різних сферах суспільного відтворення [11, с. 105; 16, с. 430].

В законодавстві земельну ренту визначено в Постанові Кабінету Міністрів України Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» (№ 1442-2004-п від 28.10.2004 року), згідно з яким земельна рента є доходом, який отриманий із землі як засобу виробництва залежно від якості та місця її розташування. Земельна рента є різницею між очікуваним валовим доходом від реалізації продукції, отримуваної на земельній ділянці, та виробничими витратами і прибутком виробника.

Також в наукових колах має місце думка, що рента і оренда це одне і теж [5, с. 3, 7; 17, с. 131]. Ми не погоджуємося з таким твердженням і вважаємо, що земельна рента є економічним підґрунтям для розрахунку орендної плати. Оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності [19].

В результаті підприємницької діяльності на орендованій землі, орендар отримує прибуток, з якого він має сплатити орендодавцеві плату за користування земельною ділянкою – орендну плату. Є очевидним, що орендна плата зменшує прибуток орендаря і збільшує дохід орендодавця. В процесі використання землі орендар отримує додатковий дохід – земельну ренту, частина якої йде на сплату орендної плати. Чим більшою буде земельна рента, тим більшою буде і орендна плата, так як орендодавець і орендар прагнуть максимально збільшити свої прибутки. Отже, земельна рента є джерелом формування орендної плати.

Крім того, ми не розділяємо думки, що земельна рента не залежить від підприємницької діяльності, адже раціональне використання земельної ділянки та ефективне застосування праці та капіталу до землі, дає змогу покращити родючість ґрунту і як наслідок збільшити ренту. І навпаки, за умов нехтування раціональним використанням землі її властивості погіршуються, а рента зменшується.

Проведений аналіз літературних джерел дає змогу визначити категорію «земельна рента» як особливу частину доходу, постійного характеру, що формується завдяки родючості ґрунту, місцезнаходженню земельної ділянки та вкладених в неї праці та капіталу.

Висновки. Приватна власність на землю забезпечує її власнику отримання доходу – земельну ренту. Рента являє собою особливий вид отримуваного доходу з капіталу, землі, майна, цінних паперів тощо, який не пов'язаний з підприємницькою діяльністю. Земельна рента є економічним підґрунтям для розрахунку орендної плати. Земельна рента на пряму залежить від господарської діяльності господарюючого суб'єкта. Категорія «земельна рента» розглядається нами як особлива частина доходу, постійного характеру, що формується завдяки родючості ґрунту, місцезнаходженню земельної ділянки та вкладених в неї праці та капіталу.

Список використаних джерел

1. Добряк Д. С. Економічний оборот землі в Україні: теорія, методологія і практика / Д. С. Добряк, А. Г. Тихонов, Л. В. Паламарчук. – К. : Урожай, 2004. – 136 с.
2. Стариков И. В. Экономическое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения / И. В. Стариков, В. Е. Зенякин. – Алгоритм, 2003. – 318 с.
3. Сагайдак А. Э. Земельная собственность и рента / А. Э. Сагайдак // – М. : Агропромиздат, 1991. – 80 с.
4. Маркс К. Капитал : в 4 т. / К. Маркс. – М. : Политиздат, 1993. – 3883 с.
5. Токарев А. П. Теоретические вопросы земельной ренты при капитализме и при социализме / А. П. Токарев. – М. : ВПШ при ЦК КПСС, 1962. – 87 с.
6. Економічна енциклопедія : у 3 т. / редкол. : відп. ред. С. В. Мочерний та ін. – К. :

Вид. центр "Академія", 2002. – Т. 3. – 952 с.

7. Азрилян А. Н. Краткий экономический словарь / А. Н. Азрилян. – М. : Инст. новой экономики, 2001. – 1088 с.

8. Румянцев А. М. Экономическая энциклопедия. Политическая экономия : в 4 т. / гл. ред. А. М. Румянцев. – М. : Советская энциклопедия, 1979. – Т. 3. – 624 с.

9. Кузык Б. Н. Природная рента в экономике России / Б. Н. Кузык, А. И. Агеев, В. А. Волконский. – М. : ИНЭС, 2003. – 192 с.

10. Антология экономической классики. – М. : МП "Эконом-ключ", 1973. – 418 с.

11. Малий І. Й. Теорія розподілу суспільного продукту : монографія / І. Й. Малий. – К. : КНЕУ, 2000. – 248 с.

12. Туган-Барановський М. І. Політична економія. Курс популярний / М. І. Туган-Барановський. – К. : Вид-во "Наук. думка", 1994. – С. 194–197.

13. Оценка земли [Электронный ресурс] : уч. пособие / Ф. П. Румянцев, Д. В. Хавин, В. В. Бобылев, В. В. Ноздрин. – 2003. – Режим доступа : http://www.bibl.nngasu.ru/electronic%20resources/uchmethod/earth_estimation/earth_estimation.pdf.

14. Рысьмятов А. З. Институциональные аспекты формирования организационно-экономического механизма воспроизводства плодородия земли [Электронный ресурс] / А. З. Рысьмятов, С. А. Дьяков, А. Р. Наш. – Режим доступа : <http://ej.kubagro.ru/2006/02/02/>.

15. Оцінка земель : навч. посібник / М. Г. Ступень, Р. Й. Гулько, І. Р. Залуцький, О. Я. Микула та ін. – Львів : «Новий світ – 2000», 2005. – 308 с.

16. Мочерний С. В. Політична економія / С. В. Мочерний. – К. : Знання-Прес, 2002. – 687 с.

17. Третьяк А. М. Економіка землекористування та землевпорядкування : навч. посібн. / А. М. Третьяк. – К. : ТОВ ЦЗРУ, 2004. – 524 с.

20. Про оренду землі [Електронний ресурс] : закон України від 06.10.1998 № 161-XIV / ВРУ. – Режим доступа : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/161-14>.
