

Земельна рента та особливості її формування в умовах урбанізації

У статті проаналізовано поняття земельної ренти в працях провідних світових вчених економістів. Досліджено особливості формування земельної ренти в умовах населених пунктів. Визначено три джерела утворення земельної ренти в умовах урбанізованих територій.

Ключові слова: земельна рента, урбанізація, земельна ділянка, вартість, ринок земель, дохід

А.Н. ЛЫХОГРУД,

соискатель, Национальный университет биоресурсов и природопользования Украины

Земельная рента и особенности ее формирования в условиях урбанизации

В статье проанализированы понятия земельной ренты в трудах ведущих мировых ученых экономистов. Исследованы особенности формирования земельной ренты в условиях населенных пунктов. Определены три источника образования земельной ренты в условиях урбанизированных территорий.

Ключевые слова: земельная рента, урбанизация, земельный участок, стоимость, рынок земель, доход

О. LYKHOGRUD,

aspirant, National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine

Land rent and features of its formation in the conditions of urbanization

In the article the concept of rent in the works of leading scientists economists is analyzed. The features of formation of rent under the conditions of human settlements are researched. There are three sources of rent formation in conditions of urban areas are determined.

Keywords: land rent, urbanization, land, cost, land market, revenue

Постановка проблеми. Україна має національне багатство, яким у відповідності до Конституції є земля. Земельна власність та земельні ресурси завжди були визначальними факторами, які визначали соціально-економічний розвиток нашої держави. При цьому особливе місце займають земельні відносини в умовах міських територій.

Незважаючи на незначну частку урбанізованих земель в загальному земельному фонді України, місто було і буде провідним елементом 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 і творчо мислячу частину суспільства, яка визначала розвиток науки і техніки, освіти і мистецтва. На сучасному етапі міські території акумулюють в своїх межах соціально-демографічний і виробничо-економічний потенціал України. Все це сприяє появі на урбанізованих територіях істотного додаткового доходу рентного характеру.

Міські землі забезпечують 80 % бюджетних надходжень від усіх земельних податків крім того існує об'єктивна можливість для їх збільшення за рахунок більш повного врахування земельної ренти.

Рента, яка виникає в межах міських територій повинна направлятися 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 та використання призводить до диспропорцій у розвитку економічних і суспільних відносин. Тому її детальне дослідження та виокремлення в умовах урбанізації має особливу актуальність.

Аналіз досліджень і публікацій з проблеми. Питання пов'язане із земельною рентою та її формуванням досліджувалось у працях І.К. Бистрякова, А.П. Ромма, Д.К. Еккерта, Д.П. Фрідмана, Б.М. Данилишина, Д.С. Добряк, Джозеф К. Еккерта, Ш.І. Ібатуллін, В.М. Заяця, О.П. Канаша, М.Г. Лихогруда, П.Ф. Лойка, Ю.М. Манцевича, А.Г. Мартина, Ю.М. Палехи, А. Смит, М.А. Хвесика, проте питання формування земельної ренти в умовах урбанізації вимагає подальших досліджень.

Метою статті є аналіз поняття земельної ренти в працях провідних світових вчених економістів. А також дослідження особливості формування земельної ренти в умовах населених пунктів та визначення трьох джерел утворення земельної ренти в умовах урбанізованих територій.

Виклад основного матеріалу. Розвиток промисловості, створення наукоємних виробництв, зростання населення, урбанізація призвели до того, що до теперішнього часу майже 80% населення розвинених країн проживає на урбанізованих територіях. Підсумок такого розвитку – суперечить здоровому глузду використання земельних ресурсів, їх виснаження, зниження якості навколишнього природного середовища.

У зв'язку з раціональним використанням земель населених пунктів можна виділити три взаємопов'язаних компоненти: право власності на землю, ціна на землю і режим використання земель. Кожен з цих компонентів землі потребує раціонального управління, оскільки забезпечує виконання певних суспільних функцій. Право власності – гарантує надійний захист прав володіння, користування і розпорядження; ціна – барометр попиту і пропозиції, забезпечує ефективність при справлянні податку на землю та іншу

нерухому власність; режим використання земель – примушує до ефективного і раціонального їх використання.

З приводу володіння, розпорядження та користування землею між людьми виникають і існують різноманітні соціально-економічні відносини (здача в оренду або в суборенду, купівля-продаж, розподіл, організація використання, охорона тощо), що утворюють в сукупності систему земельних відносин.

Найголовнішим елементом земельних відносин є власність на землю. «Власність як поняття і як інститут означає формально визнане державною владою право індивідуума чи колективу як на виключне користування своїм майном, так і на будь-який спосіб розпорядження ним [1, с.30]. Стаття 78 Земельного кодексу України встановлює, що земля може перебувати у приватній, комунальній і державній власності. Відповідно до закріплених Конституцією України форм земельної власності суб'єктами права власності на землю є держава, територіальні громади сіл, селищ і міст, юридичні особи та громадяни.

Суперечки з приводу приватної власності почалися ще в четвертому столітті до нашої ери, але тривають і сьогодні. Одні стоять за неї горою, вважаючи, що вона сприяє приборканню державної влади, є дієвим засобом створення багатства, надає людині почуття особистої гідності і самоповаги. Інші знаходять не менш переконливі доводи проти неї, вважаючи, що вона породжує нерівність і суспільну напруженість, веде до марнотратства, до особистого захоплення суспільних ресурсів, до позбавлення інших людей володіння доходами від використання природних ресурсів та громадського облаштування.

До кінця 19-го століття в середовищі вчених економістів як на Заході, так і в Україні все частіше виникає думка про необхідність обмеження приватної власності на землю.

Таким чином, земля є певним об'єктом, щодо якого приватні особи або громади мають права власності та права користування. Об'єкт, який може бути проданий і підлягає оподаткуванню.

Оскільки кількість земель обмежена, то її пропозиція для використання практично нееластична. І в цьому зв'язку при обігу земель активний лише попит на земельні ділянки. Обмеженість і невідтворюваність землі провокують виникнення двох видів монополії на землю: монополію власності, реалізовану приватним власником, яка породжує абсолютну ренту і монополію користування (господарювання), яка реалізується користувачем, і породжує диференціальну (або економічну) земельну ренту.

Рента – це дохід, не пов'язаний з підприємницькою діяльністю самого рантьє і регулярно одержуваний рантьє у формі відсотка з наданого в позику капіталу, землевласником у формі земельної ренти із земельної ділянки, яка здається в оренду. Земельна рента – регулярний дохід власника землі, в якому реалізується власність на землю.

Земельна рента відіграє важливу роль в умовах міста, вона утворюється в результаті синтезу природних, антропогенних і природно-антропогенних факторів. В залежності від розподілення земельна рента може підвищувати добробут всієї міської громади (як асоційованого власника міських земель) або лише окремої її частини [1].

Розрізняють диференціальну ренту I, яка пов'язана з природними відмінностями земельних ділянок за родючістю і місцем розташування, і диференціальну ренту II, що виникає

при різній продуктивності додаткових вкладень інших факторів виробництва в одну і ту ж земельну ділянку [1].

У зв'язку із зростанням міст і населення потреби в сільськогосподарській продукції швидко зростають. Сільськогосподарське виробництво неможливо зосередити лише на кращих ділянках. Тому на продукцію, вироблену на гірших ділянках, також забезпечений попит, і саме умови виробництва на гірших землях є суспільно необхідними, що регулюють формування ціни виробництва на сільськогосподарську продукцію. В результаті господарства, що мають кращі землі, отримують додатковий прибуток, яким є різниця між суспільною ціною виробництва на гірших ділянках і індивідуальною ціною виробництва на кращих ділянках землі.

Диференціальна рента I, є результатом різної продуктивності капіталів, вкладених в земельні ділянки різної якості (природної родючості). Джерелом її є додаткова праця сільськогосподарських робітників. І виникає вона незалежно від приватної власності на землю. Остання змушує цей надлишок прибутку над середнім прибутком переходити з рук орендаря в руки землевласника, який і привласнює її у вигляді ренти.

Диференціальна рента II пов'язана з економічною або штучною родючістю землі, яка є результатом інтенсивного ведення сільського господарства, додаткових вкладень капіталу в одні й ті ж земельні ділянки (застосування машин, мінеральних добрив, сучасної агротехніки, меліорації тощо). Як наслідок поліпшується родючість ґрунту, росте врожайність, підвищується продуктивність праці, знижуються витрати виробництва, утворюється надприбуток, тобто виникають умови для формування диференціальної ренти II.

Отже, і диференціальна рента I, і диференціальна рента II, своєю причиною мають монополію на землю як на об'єкт господарства, а джерелом – надприбуток, створювану найманими робітниками. Відрізняються ж вони не тільки умовами освіти, а й способом розподілу і привласнення. Диференціальна рента I присвоюється землевласником: приватним власником, державою. Диференціальна рента II інакше. Якщо термін орендного договору не закінчився, то додатковий прибуток привласнює орендар. Якщо ж термін оренди закінчився, то землевласник при укладанні нового договору, врахувавши дохід від додаткових вкладень капіталу, підвищує орендну плату. При цьому надприбуток перетворюється в диференціальну ренту II, і присвоюється землевласником. У цьому причина боротьби землевласників та орендарів через терміни оренди. Якщо перші зацікавлені в коротких, то другі – в тривалих термінах оренди.

Причиною утворення абсолютної ренти є монополія приватної власності на землю. При розгляді диференціальної ренти встановлено, що вона не утворюється на гірших землях. Однак землевласник, даючи в оренду і ці землі, отримує з них абсолютну ренту. Тобто, абсолютна рента виходить з усіх ділянок. Ця рента ускладнює вільне додавання капіталу до землі, його переливання в ході міжгалузевої конкуренції, яка встановлює середній прибуток. У сільському господарстві частка праці в сукупності факторів виробництва вище, ніж у промисловості, на одиницю капіталу створюється більше додаткової вартості і вартість сільськогосподарської продукції буде більше суспільної ціни її виробництва. Різниця між вартістю сільськогосподарської продукції і суспільною ціною її виробництва

СОЦІАЛЬНО-ТРУДОВІ ПРОБЛЕМИ

на гірших землях утворює додатковий прибуток. Вона підвищує ринкові ціни сільськогосподарських товарів, дозволяє земельним власникам привласнювати її, обкладаючи суспільство свого роду даниною у вигляді абсолютної ренти.

При дуже рідкісних умовах утворюється монопольна рента. Це трапляється тоді, коли на певні сільськогосподарські продукти (особливі сорти винограду та чаю, цитрусові та ін.), вироблені у виняткових природно-кліматичних умовах, утворюються монопольні ціни, які перевищують вартість їх виробництва. Попит на ці товари більший, ніж їх пропозиція. У цих умовах верхня межа цін визначається лише рівнем платоспроможного попиту, тобто кон'юнктурою ринку. Різниця між монопольною ринковою ціною і вартістю продукту утворює монопольну земельну ренту, яку привласнює власник рідкісних земель. Таким чином, джерело монопольної ренти знаходиться поза сільським господарством. Вона виходить з інших галузей економіки, а потім через механізм ринкових цін перерозподіляється на користь власника рідкісних земель.

Створені економістами рентні теорії відображають їх традиційний інтерес до формування цін на сільськогосподарські землі.

Проблема земельної ренти привертала увагу вчених в усі часи. Рента виникла на початку становлення людського суспільства, разом з появою та розвитком відносин земельної власності. До єдиної думки про те, що таке земельна рента, людська цивілізація ще не прийшла, хоча це питання існує рівно стільки, скільки існує земельна власність. На кожному етапі свого розвитку при будь-якій економічній формації люди прагнуть пояснити поняття земельної ренти. Як показує історичний досвід, ці пояснення були односторонніми, враховували тільки одні фактори і не пояснювали всієї природи земельної ренти.

Перші згадки про існування земельної ренти були висунуті ще в давнину Аристотелем (384–322 р. до н.е.). У стародавній Греції неправильний розподіл землі вважалося основною причиною соціальних криз.

Найбільш повний, системний вклад у вивчення проблем земельної ренти, її сутності і походження дала школа класичної політичної економії. Один з родоначальників цієї школи англієць Вільям Петті (1623–1687 рр.) розвивав вчення про ренту згідно власної теорії вартості як між вартістю землеробських продуктів і витрат виробництва [2, С. 33–34].

Петті виводить ренту не з землі як такої, а з праці, оскільки праця на різних ділянках має різну продуктивність. Вартість будь-якого товару визначається витраченою працею, а зарплата, складова цієї вартості, – величина визначена, рента виступає як створений працею надлишок вартості над зарплатою, тобто як продукт додаткової праці, який присвоюється власником землі.

Економісти класичної школи (фізіократи, Адам Сміт, Мальтус, Рікардо) майже не цікавилися питанням цін на землю в межах міста. Для них земельна рента визначалася відмінностями в родючості і в місцях розташування земельних ділянок, а уявлення про обмеженість земельного фонду ще не виникало.

Адам Сміт вважав, що земельна рента – це елемент монополії – приватної власності на землю. Він визначав ренту як витвір природи, який залишається за вирахуванням всього, що є твором людини. А. Сміт зазначав, що «... рента, розглянута як плата за користування землею, є найвищою су-

мою, яку в змозі сплатити орендар при даній якості землі» [3, С. 272, 293–309, 573.].

Шотландський учений Д. Рікардо вважав, що до приватної власності на землю земельної ренти не існувало, земля була «даром природи». Він стверджував, що рента утворюється тоді, коли земля є власністю власника. На його думку, «... рента – це та частка продукту землі, яка сплачується землевласникові за користування первісними і незруйновними силами ґрунту». Вона утворюється відповідно до закону вартості, створюється працею, а не є продуктом природи. Її не слід змішувати з прибутком і відсотком на капітал. Єдиною підставою для отримання ренти є власність на землю. Землевласник не бере участі в процесі виробництва, але як власник він бере участь у привласненні продукту праці [4, С. 33.].

У той же період Тюнен, який 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. Все ж уявлення Рікардо і Тюнена про диференційну ренту і про роль транспортної мережі містять ту раціональну складову, яка лягла в основу майбутніх теорій ціноутворення на земельні ділянки в межах міста.

Стюарт Мілль ввів, хоча і з застереженнями, тезу про обмеженість міського земельного фонду, що передбачає конкуренцію за різними видами використання земель.

Пізніші моделі внесли деякі зміни до першочергової моделі, зокрема теорію постійної зміни характеру землекористування і вартості землі [4, С.240–241]. Однак, для всіх цих теорій доступність є основним чинником, що визначає земельну ренту в населених пунктах.

Очевидним є те, що, закономірності формування земельної ренти на урбанізованих територіях такі самі, як і в сільському господарстві. Специфіка полягає в тому, що земельні ділянки в населених пунктах розглядаються як просторовий базис забезпечення життєдіяльності. Тому цінність (вартість) урбанізованих земель полягає в їх можливості забезпечувати додатковий дохід, який виникає завдяки зручному розташуванню щодо ринків ресурсів і збуту, а також завдяки інфраструктурному облаштуванню території.

Розглянуті вище теорії утворення земельної ренти дозволяють стверджувати, що рента в умовах урбанізації складається з кількох джерел [5]:

- перше базується на тому, що земля є природне багатство і володіє великою кількістю лише їй властивих характеристик: родючістю ґрунту, сприятливими кліматичними умовами, цінністю річкових ресурсів, цінністю корисних копалин тощо. Ця частина ренти повинна стягуватися суспільством на свою користь, так як ніхто не може претендувати на більше, ніж його пропорційна частка в світі;

- друге зобов'язане своєю появою забезпеченості урбанізованих земель комунальним обслуговуванням (штучно створеної середовищем проживання): міські чи сільські населені пункти формують вартість своїх земель, створюючи, підтримуючи і розвиваючи на своїй території рівень життєвих благ, життєвий стандарт, стиль життя, робочі місця тощо. Місцева адміністрація може справедливо вимагати в міський бюджет земельну ренту, яка є результатом такої діяль-

ності, на підтримку і розвиток соціальної, інженерної, транспортної, виробничої інфраструктури;

– третє джерело – виробнича (підприємницька) діяльність на кожній окремо взятій земельній ділянці. Успішна діяльність підприємства, підприємця, яка підтримується містом, дозволяє отримувати з окремої земельної ділянки очікуваний дохід, який частково переходить місту у вигляді орендної плати, а частково залишається у підприємця, як заохочення його підприємницької діяльності на даній земельній ділянці, пропорційно тому, наскільки ця діяльність підвищила рентну вартість урбанізованих земель.

Висновки

Відповідно до класичної теорії в основі ціни землі лежить земельна рента: залишковий дохід від господарської діяльності на конкретній земельній ділянці. Цей залишковий дохід капіталізується за встановленою нормою дисконту в поточну ціну землі. У населених пунктах земельна рента утворюється особливостями розташування земельної ділянки в природному середовищі і межах поселення, діяльністю міської громади зі створення, підтримки і розвитку рівня наданих послуг (соціальної, виробничої, транспортної та інженерної інфраструктури), господарською діяльністю фізичних і юридичних осіб.

Відсутність в населеному пункті ефективних виробництв, нерідко викликається штучно, недобросовісною конкуренці-

єю, що може знизити ціну землі практично до нуля (нульовий або негативний залишковий дохід). Через це припиняються земельні та інші платежі до міського бюджету, і починається руйнування соціальної, транспортної та інженерної інфраструктури міста. Тому, спираючись на трудову теорію вартості, пропонується визначити мінімальну ціну урбанізованих земель, виходячи з витрат на створення, функціонування і розвитку інфраструктури міста.

Список використаних джерел

1. Лойко П.Ф. Современное многоукладное землепользование (некоторые аспекты теории, мировой и отечественной практики). М.: ФКЦ «Земля», УНЦ «Земля». – 2001. – 111 с.
2. Економічна теорія: Політекономія – підручник. В.Д. Базилевич, В.М.Попов, К.С.Базилевич, Н.І.Гражевська. – Видавництво: «Знання-Прес». – 2007. – 719 с.
3. Економічна теорія: Підручник. – К.: Видавничий центр «Академія». – 2004. – 856 с. (Альма-матер)
4. Организация оценки и налогообложения недвижимости. Т. 1 и 2. Под общей ред. Джозефа К. Эккерта. М.: РОО, Академия оценки, «Стар Интер». – 1997. – 382 с, 442 с.
5. Тидеман Николас. Использование налоговой политики для стимулирования городского развития. В кн. Дань, подать, налог. – М.: Издательство «Ключ». – 1992 г.