

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Західноукраїнський національний університет
Навчально-науковий інститут інноватики, природокористування та
інфраструктури
Кафедра економічної експертизи та землевпорядкування

ІВАНЦІВ Оксана Сергіївна

Економічна оцінка земель сільськогосподарського призначення //
Economic assessment of agricultural land

спеціальність 051 – Економіка
освітньо-професійна програма – Експертна оцінка землі та нерухомого майна

Кваліфікаційна робота

Виконав студент групи ЕОЗм-21
О.С. Іванців

Науковий керівник:
д.е.н., професор А.І. Гулей

Кваліфікаційну роботу допущено
до захисту:

«___» _____ 20__ р.

Завідувач кафедри

_____ Б.О. Язлюк

Вступ	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЕКОНОМІЧНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	5
1.1. Землі сільськогосподарського призначення	5
1.2. Формування та розподіл земельної ренти у сучасному сільському господарстві	14
Висновки до розділу 1	25
РОЗДІЛ 2. МЕХАНІЗМ ВИЗНАЧЕННЯ ЦІННОСТІ ЗЕМЕЛЬ В УМОВАХ РОЗВИНЕНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН	26
2.1. Вплив земельної реформи та формування багатуукладного земельного ладу на цінність земельних ресурсів	26
2.2. Економіко-математичне моделювання грошових потоків при використанні сільськогосподарських угідь	33
2.3. Капіталізації рентного або чистого операційного доходу від використання земель сільськогосподарського призначення	45
Висновки до розділу 2	52
РОЗДІЛ 3. НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ЕКОНОМІЧНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН	54
Висновки до розділу 3	63
Висновки	64
Список використаних джерел	66

ВСТУП

Актуальність теми. Законом України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 року № 1378-IV визначено, що економічна оцінка земель – це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва у сільському й лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання і дохідність з одиниці площі.

Економічна оцінка земель сільськогосподарського призначення забезпечує одержання даних про виробничу здатність сільськогосподарських угідь. Вона проводиться на основі бонітування ґрунтів і земельно-оціночного районування території з урахуванням місцевих природних та економічних умов виробництва, витрат на вирощування сільськогосподарської продукції, місцезнаходження земельних ділянок щодо пунктів реалізації продукції, шляхів сполучення тощо.

Матеріали економічної оцінки земель використовуються в розрахунках нормативної грошової оцінки. Востаннє економічну оцінку земель сільськогосподарського призначення було здійснено у 1988 році, хоча згідно з вищезазначеним законом вона повинна проводитися не рідше як один раз на 5–7 років.

Підходи щодо оцінки нерухомого майна й економічної оцінки сільськогосподарських угідь сформовано в працях таких учених-землевпорядників, як Д. І. Бабміндра, В. М. Будзьяк, О. І. Гуторов, А. С. Даниленко, А. Є. Данкевич, Д. С. Добряк, О. Ю. Єрмаков, В. М. Заяць, Ш. І. Ібатуллін, С. І. Кручок, А. Г. Мартин, В. В. Медведєв, В. О. Мельничук, М. О. Тонюк, А. М. Третяк, М. М. Федоров, М. А. Хвесик, А. Д. Юрченко та ін. За кордоном питанням економічної оцінки земель присвячено публікації Продовольчої і сільсько-господарської організації (FAO), Організації об'єднаних націй (ООН), Світового банку та Європейської комісії.

Мета та завдання дослідження. Мета кваліфікаційної роботи – визначення капіталізованого рентного доходу як економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення за оновленими методиками розрахунку

диференціального рентного доходу та ставки капіталізації й впливу природних характеристик на формування чистого доходу від вирощування сільськогосподарських культур.

Для досягнення мети передбачалося розв'язання наступних **завдань**:

- обґрунтувати цінність земель сільськогосподарського призначення як незамінного фактора сільськогосподарського виробництва;
- визначити джерела формування рентного доходу та напрями його перерозподілу в сучасному сільському господарстві України;
- обґрунтувати сучасну модель формування та перерозподілу земельної ренти у сільськогосподарському виробництві;
- удосконалити підходи до визначення диференціального рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення і ставки його капіталізації в умовах розвинених ринкових земельних відносин;

Об'єкт дослідження – сільськогосподарські землі та їхні характеристики.

Предмет дослідження – теоретико-методологічні та методичні аспекти розвитку економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Методи дослідження. Теоретичною й методичною основою дослідження є загальнотеоретичні методи наукового пізнання, зокрема, діалектичний метод, системний аналіз, фундаментальні положення класичної та неокласичної економічної теорії, економіки природокористування й охорони навколишнього середовища, концепція сталого розвитку, праці провідних вітчизняних і зарубіжних учених із проблем оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у розробленні теоретико-методологічних засад і практичних рекомендацій щодо розрахунку й застосування економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЕКОНОМІЧНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

1.3. Землі сільськогосподарського призначення

Землі сільськогосподарського призначення великою мірою впливають на продовольчу безпеку в світі, оскільки завдяки своїм природнім і набутих властивостям вони є єдиним та незамінним ресурсом при виробництві продовольства. Крім того, важлива їхня ознака – це властивість як базису для виробництва сільськогосподарської продукції.

В Україні існує об'ємна нормативна база, що визначає і регулює використання земель сільськогосподарського призначення. Передусім, права й користування землею закріплені цю статті 13 Конституції України: «Земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією» [30].

У статті 22 Земельного Кодексу України від 25.10.2011 року № 2768-III визначається порядок використання земель сільськогосподарського призначення. Землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей.

Сільськогосподарські землі в Україні поділяють на дві групи:

- а) сільськогосподарські вгіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);
- б) несільськогосподарські вгіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до

земель лісогосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо) [24].

Загалом така кількість нормативів зумовлена процесом переходу України від планової до ринкової економіки, який у свою чергу породив співіснування форм господарювання як при комуністичному укладі, так і при капіталістичному, що, насамперед, включає виникнення приватної власності на нерухоме майно та землю.

У світі землі сільськогосподарського призначення так само посідають важливе місце, оскільки населення планети продовжує зростати. Відповідно до Словника статистичних термінів, створеного Організацією економічного співробітництва та розвитку (ОЕСД) сільськогосподарські землі – це землі, що включають орні землі, сіножаті, пасовища і землі під багаторічними насадженнями [59].

Продовольча та сільськогосподарська організація ООН (ФАО) дає таке визначення землі. Це унікальний природний ресурс, що розмежовує простір, у якому відбуваються економічні й природні процеси і в якому розташовані екологічні ресурси та економічні активи. Два основних аспекти – земельний покрив і землекористування. Вони тісно пов'язані між собою: земельний покрив характеризує біофізичні аспекти землі, землекористування – функціональні. Зміни в земельному покриві можуть бути наслідком природних процесів і змін у землекористуванні [57].

Сільськогосподарські землі включають орні землі, постійні культури та постійні пасовища:

орні землі – це землі під тимчасовими сільськогосподарськими культурами, тимчасовими сіножатями або пасовищами, стихійними ринками та городами, а також землі, тимчасово залишені під паром (менше п'яти років). Залишена земля внаслідок переміщення вирощування не входить до цієї категорії;

постійні культури – землі, культивовані з культурами, які займають землю

протягом тривалого періоду і не підлягають пересаджуванню після кожного врожаю, наприклад, какао, кава та каучук; ця категорія включає землі під квітучими чагарниками, фруктовими деревами, горіхами й виноградом, але не включає землі під деревами, вирощеними для деревини;

постійні пасовища – земля, яка постійно (п'ять років або більше) використовується для трав'яних кормових культур чи оброблюваних або вирощуваних диких (дикі прерії чи пасовищні вгіддя) [57].

Земельні та водні ресурси і спосіб їх використання є центральними у розв'язанні проблеми підвищення рівня продовольчої безпеки в усьому світі. Демографічне навантаження, зміна клімату й посилення конкуренції за землю та воду, ймовірно, збільшать вразливість, пов'язану з продовольчою незахищеністю. Питання забезпечення належним харчуванням населення планети ніколи не стояло так гостро.

Стрімкий розвиток сільського господарства можна пов'язати із «Зеленою революцією», що почалася в 40-х роках минулого століття у Мексиці. Головною її метою було підвищення продуктивності сільськогосподарських угідь виведенням нових сортів пшениці та рису без залучення додаткових площ для обробітку. Таким способом планувалося подолати продовольчу кризу в країні. При цьому врожайність пшениці зросла від 16 ц/га на початок 40-х років до близько 50 ц/га у 1970 – 1980 роках.

Протягом періоду стрімкого розвитку сільського господарства, а також до його початку – кінець XIX – початок XX століття, виникали різноманітні теорії щодо перспектив розвитку як сільськогосподарського виробництва, так і світової продовольчої кризи.

Одна із центральних теорій, яка мала на менті показати вичерпність земельних ресурсів та обмеженість сільськогосподарського виробництва, – це мальтузіанська теорія. Вона вказує на те, що розвиток сільськогосподарського виробництва як основного джерела продуктів харчування відбувається значно повільніше, ніж зростання чисельності населення планети. Як наслідок із кожним роком посилюється загроза світової продовольчої кризи.

Інша теорія, яка виникла через стрімкий розвиток сільського господарства, – це закон спадної природної родючості. За цим законом природна родючість ґрунтів знижується внаслідок нераціонального використання земель. Головною метою при цьому є вирощування якнайвищого врожаю. Причина такого зниження – порушення ґрунтоутворювальних процесів через вилучення врожаю, накопичення токсичних речовин у ґрунті внаслідок вирощування монокультур тощо.

У 1965 році К. Пратт запропонував закон граничної врожайності. Згідно з цим законом існує певна межа, після якої додаткове внесення добрив не сприяє підвищенню врожайності, а, навпаки, знижує її. Для підтвердження цього закону були проведені подальші розрахунки, які показали, що за останні декади енергетична цінність кожної одиниці врожаю почала знижуватися з підвищенням врожайності. Це свідчить про наявність не тільки граничної урожайності сільськогосподарських культур, але й граничної харчової цінності сільськогосподарських продуктів.

Щодо сучасного стану та перспектив ролі земель сільськогосподарського призначення, то визначальним фактором є те, що чисельність населення світу продовжує збільшуватися. Очікується, що до 2050 року його буде близько 9 млрд осіб [62]. До цього часу необхідно щороку збирати по 1 млрд тонн зернових і виробляти 200 млн тонн тваринницької продукції [62]. Імператив такого сільськогосподарського зростання є найсильнішим у країнах, які розвиваються, де проблема полягає не тільки у виробництві продуктів харчування, але й у забезпеченні доступу сімей до продуктів харчування.

Глибокі структурні проблеми також виявляються в природно-ресурсній базі. Зростає дефіцит води. Підземні води інтенсивно перенавантажуються, а водоносні горизонти стають дедалі забрудненішими й засоленішими в деяких прибережних районах. На багатьох континентах порушуються екосистеми, зокрема, погіршується якість ґрунту, втрачається біорізноманіття, що завдає шкоди цінностям і культурній спадщині.

На сучасному етапі сільське господарство є основним джерелом викидів

парникових газів, що становить 13,5 % їхніх світових викидів [57]. Зміна клімату призводить до посилення ризику та непередбачуваності для фермерів – від потепління й пов'язаної з ним посухи, зміни обсягу опадів і зростання випадків екстремальних погодних явищ. Найбідніші фермери в країнах із низьким рівнем доходу є найбільш уразливими й найменш здатними адаптуватися до цих змін.

Постійне нарощування внутрішньої аквакультури також сприяє конкуренції за земельні та водні ресурси: середньорічний обсяг постачання продовольчої риби з аквакультури для споживання людиною на душу населення з 1970 по 2008 рік збільшився в середньому на 6,6 % на рік [57]. Це зумовлює зростання попиту на корм, воду і землю для будівництва рибних ставів.

Погіршення тенденцій щодо здатності екосистем забезпечувати життєво важливі товари та послуги впливає на виробничий потенціал важливих виробничих зон. Якщо вони продовжаться, то вплив на продовольчу безпеку буде найсильнішим у країнах, що розвиваються, де вода й ґрунти найбідніші. Проте в деяких місцях кращі технології, практика управління та політика (які враховують необхідність відповідних компромісів між екологічними потребами і виробництвом) змінили негативні тенденції й, таким чином, вказували шляхи до моделей сталого розвитку та інтенсифікації. Однак ризики є значними. З нинішніх тенденцій існує ризик серії основних систем земельних і водних ресурсів та продуктів харчування, які вони виробляють.

За останні 50 років чисельність населення світу значно збільшилося, що, у свою чергу, вплинуло на нарощування сільськогосподарського виробництва та зумовило появу різноманітних проблем, включаючи продовольчу кризу.

Чиста оброблювана територія світу за вказаний період зросла на 12 %, в основному за рахунок лісових, водно-болотних і пасовищних ареалів. Водночас подвоїлася глобальна зрошувана площа. Розподіл цих земельних і водних ресурсів серед країн нерівномірний. Хоча для вирощування рослин використовуються невелика частка землі та води у світі, більшість легко доступних (й отже, економічних) ресурсів переробляються або мають інші екологічно та економічно цінні види використання. Таким чином, можливості

подальшого збільшення культивованих земель обмежені. Лише у частин Південної Америки та Африки на південь від Сахари все ще є можливості для деякого розширення. В той же час конкуренція за водні ресурси також зростає, оскільки нині понад 40 % сільського населення світу живе у вододефіцитних регіонах.

Загальна площа суші становить близько 13,2 млрд гектарів. Із них 12 % (1,6 млрд гектарів) тепер використовуються для вирощування сільськогосподарських культур, 28 % (3,7 млрд гектарів) знаходяться під лісом, а 35 % (4,6 млрд гектарів) охоплюють луки та екосистеми лісу. На країни з низьким рівнем доходу припадає близько 22 % площі землі.

Використання земель залежить від кліматичних і ґрунтових умов та впливу людини. Пустелі переважають у більшості нижніх північних широт Африки й Азії. Густі ліси превалюють в Південній Америці, вздовж узбережжя Північної Америки, а також у Канаді, Північній Європі та Росії, в тропічних поясах Центральної Африки й Південно-Східної Азії.

Оброблювані території становлять від 12 до 15 % загальної кількості земель кожної категорії. Пасовища та чагарники (33–39 %) і лісові вгіддя (від 0 до 30 %) домінують у землекористуванні і охоплюють усі три категорії доходів країн. Оброблювані землі є провідним землекористуванням (п'ята частина або більше від загальної території) в Південній та Південно-Східній Азії, Західній і Центральній Європі та Центральній Америці й Карибському басейні, але менш важливим у південній частині Сахари та Північній Африці, де вони займають менше десятої частини площі.

Загальна площа оброблюваних земель збільшилася із 1961 року на 159 млн гектарів (близько 12 %). Це зростання, однак, включає більшу площу земельних ділянок, які недавно введено в обробіток, тоді як за той же самий період раніше оброблювані землі вийшли з виробництва. Весь чистий приріст оброблюваної площі за останні 50 років майже повністю зумовлений збільшенням площ зрошуваних земель, а землі з дощовим живленням демонструють навіть незначне зменшення. Зрошувана територія зросла більш як удвічі протягом аналізованого

періоду, а кількість гектарів, необхідних для того, щоб прогодувати одну людину, різко скоротилася – від 0,45 до 0,22 га на душу населення [57].

У глобальному масштабі на одну особу в світі припадає до 0,23 га оброблюваної землі. Країни з високим рівнем доходу виділяють удвічі більше площі на душу населення (0,37 га), ніж держави з низьким рівнем доходу (0,17 га), а країни з середніми доходами – 0,23 га.

ФАО визначає придатність земель для сільського господарства з погляду спроможності досягти потенційно можливих урожаїв сільськогосподарських культур. Припускаючи, що використовуються добре адаптовані виробничі системи, у нинішній час оброблювана земля в основному є вищої (28 % загальної кількості) або доброї (53 %) якості. Найбільша регіональна частка земель вищої якості, що тепер обробляється, знаходиться у Центральній Америці та Карибському басейні (42 %), за нею йдуть Західна й Центральна Європа (38 %) і Північна Америка (37 %). Для держав із високим рівнем доходу в цілому частка оброблюваних земель вищої якості нині становить 32 %. У країнах із низьким рівнем доходу часто ґрунти є біднішими й лише 28 % загальної кількості оброблюваних земель класифікуються як вищої якості.

За наявності в ґрунті достатньої вологи широкий потенціал дощових угідь визначається в основному його якістю. Найважливіший чинник – це вміст поживних речовин і відповідна здатність до утримання їх у ґрунті. Крім того, глибина ґрунту впливає на вкорінення рослин, а характеристика дренажу – на наявність кисню, коли росте коріння. Структура ґрунту дуже важлива для полегшення його культивації й пов'язана з хімічним складом останнього і практикою вирощування сільськогосподарських культур. Врешті-решт, схил поверхні землі може вплинути на якість ґрунту, оскільки похибка місцевості знижується внаслідок стоку та площинної ерозії.

Наявність поживних речовин у ґрунті є переважним обмеженням його якості на сучасних оброблюваних землях у більшості регіонів, особливо в тропічних країнах, що розвиваються. Це частково пояснюється зменшенням доступності природних поживних речовин, ніж на помірних землях. В ґрунтах

Африки на південь від Сахари, Південної Америки, Східної Азії, Південно-Східної Азії й Австралії та Нової Зеландії міститься дуже сало природних поживних речовин. Частка ґрунтів, які не мають ніяких або незначні обмеження на наявність поживних речовин, найбільша в країнах з високим рівнем доходу (76 %) порівняно з 68 % у державах із низьким рівнем доходу. Крім того, природна родючість деяких ґрунтів із часом знижується через «видобування поживних речовин». У кількох регіонах обмеження якості ґрунту впливають на більш як половину оброблюваної землі, особливо в Африці на південь від Сахари, Південній Америці, Південно-Східній Азії та Північній Європі. У країнах із низьким рівнем доходу лише 44 % оброблюваних ґрунтів (близько 196 млн гектарів) не мають ніяких або незначні обмеження. Основним обмеженням на решті 247 млн гектарів є погана доступність поживних речовин, що впливає на якість 24 % ґрунтів із різним гранулометричним складом.

За належного управління ґрунтом його якість може поліпшитися. В умовах високого рівня ведення сільськогосподарського виробництва низький уміст природних поживних речовин може бути поповнений застосуванням добрив за умови, що ґрунт здатний утримувати поживні речовини. Проте незначна кількість залишків поживних речовин трапляється у Південній Африці, в Амазонці, Центральній Азії та Північній Європі. На цих територіях лише збільшення використання добрив може виявитися неефективним для підвищення врожайності сільськогосподарських культур, тому необхідні додаткові форми поліпшення якості ґрунту.

Ще однією перешкодою при вирощуванні сільськогосподарських культур є погана структура ґрунту та його низька «працездатність», що, наприклад, поширено у більшості районів Ефіопії, Судану й Центральної Індії. Такі обмеження можуть бути зменшені за рахунок значних витрат і відповідного управління ґрунтом.

Як показують міжнародні дослідження [57, 62], і як буде висвітлено далі у роботі, економічна пропозиція землі є абсолютно нееластичною. У практиці це полягає в тому, що за останні декілька десятиріччя площа земель

сільськогосподарського призначення майже не змінилася (зростання становило близько 8–9 % за останні 60–70 років). Це на перший погляд могло б спричинити катастрофічні наслідки для стрімко зростаючої чисельності населення планети та світову продовольчу безпеку. Проте інновації й удосконалення технологій за ці десятиріччя дали змогу людству виробляти достатню кількість сільськогосподарської продукції на незмінній площі орних земель.

Такі нелінійні зміни у чинниках, які впливають на оцінку земель сільськогосподарського призначення як фактора виробництва, значно ускладнюють визначення цінності природних властивостей земель та їхній вплив на сільськогосподарське виробництво.

Визначення неринкової цінності земель сільськогосподарського призначення надзвичайно актуальне нині в Україні, оскільки ринок земель сільськогосподарського призначення обмежений діючим мораторієм на купівлю-продаж земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Тому такий стан ринку не дає можливості адекватно оцінити вартість земель сільськогосподарського призначення дослідженням економічних законів попиту та пропозиції.

Потрібно також зважати на те, що найголовнішим аспектом земельної реформи в Україні була безоплатна приватизація земель, що раніше знаходилися у володінні колгоспів і радгоспів. Це спричиняє зниження суб'єктивної цінності товару (в даному випадку – землі), про що неодноразово наголошували австрійські неокласики економічної думки (Бем-Баверк, Фізер, Шумперт та ін.).

Така оцінка може бути актуальною у країнах, де ринок земель прямо чи опосередковано регулюється державою або де немає приватної власності на земельні ділянки чи нерухоме майно сільськогосподарського призначення.

1.4. Формування та розподіл земельної ренти у сучасному сільському господарстві

Питання формування та розподілу ренти, у тому числі земельної, цікавили науковців різних країн упродовж багатьох століть, починаючи з середньовіччя. Велика кількість учених-економістів мала власні погляди на той чи інший аспект утворення або розподіл земельної ренти.

Уільям Петті вважав ренту не даром землі, а продуктом праці, який володіє вищою продуктивністю на землях кращої якості. Цей дослідник увів поняття «диференціальна рента», причиною якої є розбіжність у родючості й місцерозташуванні землі. Проаналізувавши ренту і визначивши її як чистий дохід із землі, У. Петті порушив питання про ціну землі, вважаючи її сумою певної кількості річних рент. Процент він визначав як компенсацію за незручності, яку кредитор створює для самого себе, відсуджуючи гроші [43, 55].

Рента також є продуктом праці. Її величина – це різниця між вартістю сільськогосподарських продуктів і витратами виробництва, до яких дослідник відносив заробітну плату й витрати на насіння. Отже, рента, як стверджує учений, – це результат неоплаченої праці робітника.

Водночас Петті називав «природною та істинною» земельною рентою чистий (натуральний) продукт, створений у господарстві дрібного виробника. Він досліджував і суто земельну ренту, зокрема глибоко аналізуючи, як на ті часи, диференціальну ренту.

Заслуговує на увагу і спроба Петті визначити ціну землі. Він її правильно пов'язував із прибутковістю земельних ділянок. Ціна землі у нього дорівнює певній кількості річних рент. Проте у визначенні самої кількості цих рент науковець не був послідовним. За основу він брав земельну ренту за 21 рік. Це той термін, коли одночасно можуть жити представники трьох поколінь: дід, батько, онук. Відповідно це та кількість річних рент, яка необхідна людині, щоб забезпечити себе і своїх найближчих нащадків. Водночас у тій же самій праці «Трактат про податки і збори» кількість річних рент, що визначає ціну землі, Петті наголошував на залежності від «моральної впевненості» землевласника у

сталості своїх доходів.

Теорія процента. Вчений процент називав «грошовою рентою» і розглядав його як щось похідне від ренти. На його думку, величина процента залежить від розмірів земельної ренти й кількості грошей в обігу. У праці

«Різне про гроші» він трактував процент як страхову премію і плату за утримання. Петті заперечував необхідність законодавчого регулювання процента [43, 55].

У Адама Сміта земельна рента – це плата за користування землею. Її причиною він називав приватну власність на землю. Цей дослідник відрізняв ренту від орендної плати, в яку включається і процент на вкладений капітал. Рента, підкреслював науковець, не пов'язана з витратами капіталу, оскільки їх, як правило, здійснює орендар. Щодо землевласника, то він користується вигодами капіталовкладень, тому що за відновлення орендного договору вимагає підвищення плати.

Виходячи з позицій трудової теорії вартості, Сміт ренту (також і прибуток) розглядав як відрахування від праці робітника. Інше трактування походження ренти пов'язане у нього з його теорією витрат виробництва. Рента у такому разі – це природна винагорода за користування землею, подібно до того, як прибуток – природна винагорода за капітал, а заробітна плата – природна ціна праці. Рента поряд із прибутком та заробітною платою формує цінність. А це означає, що земля, як і праця, є джерелом цінності. Проте рента відрізняється від інших ціноутворювальних факторів – прибутку й заробітної плати. Вона не зумовлена жодною жертвою (як праця і капітал) із боку власника землі. Рента відрізняється від прибутку й заробітної плати і як складова ціни. Останні конституюють ціну, а рента є її функцією.

«...Рента, – наголошував Сміт, – входить до складу ціни продукту інакше, ніж заробітна плата і прибуток. Висока або низька заробітна плата та прибуток на капітал – причина високої чи низької ціни; більший або менший розмір ренти є результатом останньої» [52].

Є у Сміта й елементи фізіократичного трактування земельної ренти як

результату дії сил природи, що їх землевласник надає в користування фермеру. Праця у сільському господарстві, писав він, продуктивніша, бо тут поряд із людиною працює природа.

Сміт бачив різницю в родючості й місцезнаходженні земельних ділянок та її вплив на величину ренти. Розглядав він також залежність ренти від капіталовкладень. Проте у нього не було розуміння понять диференціальної й абсолютної ренти. Водночас дослідник визначав монопольну ренту (хоч і не вживав цього терміна), що виникає тоді, «коли кількість землі, котра може бути пристосована під якусь особливу культуру, занадто незначна для задоволення реального попиту» [52].

Щодо самої монопольної ренти, то монопольна земельна рента – особливий вид ренти. Її сплачує споживач рідких за якістю сільськогосподарських продуктів [55], які виробляються на землях із винятковими природними умовами, тому що ціна на ці продукти визначається високим попитом та обмеженою пропозицією (наприклад, рідкі сорти винограду, цитрусові, особливі сорти троянд тощо).

Ніякого відношення до утворення монопольної земельної ренти не мають розходження у затратах праці на виробництво продукції, як для диференціальної ренти, чи приватна власність на землю, як для абсолютної ренти. Умови утворення монопольної земельної ренти:

- 1) обмеженість умов виробництва рідких сільськогосподарських продуктів;
- 2) умови виробництва рідких сільськогосподарських продуктів не відтворюються.

Причина монопольної ренти – висока монопольна ціна, що встановлюється на рідкі сільськогосподарські продукти. В господарській діяльності будь-яка монополія шукає собі вихід, тобто шлях реалізації економічної переваги. У такому разі способом реалізації економічної переваги є встановлення високої монопольної ціни [34].

Давид Рікардо на основі трудової теорії вартості створив і теорію ренти, в

якій джерелом останньої є не особлива щедрість природи, а застосована праця. Вартість сільськогосподарської продукції визначається затратами праці на відносно гірших ділянках, за сучасною термінологією – граничних ділянках, де здійснюються граничні вкладення капіталу. Надлишок же продукції, одержаний на кращих ділянках, і являє собою ренту, що сплачується власнику землі. Високі рентні платежі – наслідок високих цін на сільгосппродукцію, яка змушує залучати в оборот землі гіршої якості. Теорія ренти з'явилася окремим випадком теорії граничних величин, які є основою сучасного мікроекономічного аналізу [55].

Ренту Рікардо визначав як «частку продукту землі, яка виплачується землевласнику за користування першопочатковими і такими, які не руйнуються силами ґрунту» [50]. Він відрізняв ренту від тієї частини орендної плати, що сплачується за користування капіталом, витраченим на підвищення родючості землі, будівництво господарських приміщень тощо. Аналізуючи ренту, дослідник ставив завдання вивчити природу останньої і виявити закономірності її динаміки.

Виникнення ренти Рікардо пов'язував з утвердженням приватної власності на землю. Основна його теза полягала в тому, що рента виплачується за користування землею лише тоді, коли кількість землі обмежена, а її якість неоднакова. Зі зростанням чисельності населення починають обробляти менш родючі та гірше розміщені земельні ділянки. У такому разі кращі землі утворюватимуть ренту, а її величина залежатиме від різниці в якості цих ділянок. Мінова цінність усіх товарів (у тому числі й промислових) у Рікардо регулюється найбільшими затратами праці, необхідними для їх виробництва. За цих умов на кращих землях, де витрати на одиницю продукції менші, утворюється додатковий дохід. Під впливом конкуренції фермери задовольняються середнім прибутком, а додатковий дохід привласнюють власники землі як ренту. Отже, рента в розумінні Рікардо – це перевищення цінності над середнім прибутком.

На відміну від Сміта, який розглядав ренту як одне з джерел цінності, щоправда, досить своєрідне, Рікардо стверджував, що рента не впливає на рівень

цін на хліб. Ціна не залежить від ренти, а навпаки, рента залежить від ціни. «Не тому хліб дорогий, – наголошував він, – що сплачується рента, а рента сплачується тому, що хліб дорогий» [50]. Дослідник аналізував диференціальну ренту. Абсолютної ренти Рікардо не визнавав. А зазначав, що на гірших ділянках фермер одержує лише середній прибуток, а надлишку тут не виникає. Отже, з гірших ділянок землі рента не виплачується.

Критикував Рікардо і Смітове фізіократичне розуміння дії сил природи. Він підкреслював, що ці сили діють і в промисловості. Водночас цілком поділяв думку про те, що основою будь-якого економічного розвитку, матеріального достатку і навіть зростання промисловості є додатковий продукт землі.

Динаміку ренти Рікардо правильно пов'язував із нагромадженням капіталу, розвитком продуктивних сил, збільшенням чисельності міського населення. Але й у цьому питанні виявився непослідовним, а його погляди були суперечливими.

Пов'язуючи ренту із законом спадної родючості ґрунту, Рікардо писав, що порівняльна цінність сирих продуктів підвищується, оскільки, на виробництво їхньої останньої добутої частки затрачається більше праці, ніж на попередні. Це спричиняє зростання цін, отже, й збільшення ренти. Так само діє і зростання капіталу, яке також збільшуватиме ренту, тому що зростатиме різниця у продуктивності ділянок. Зменшення капіталу призведе до зменшення ренти, оскільки будуть послідовно вилучатися з обробітку найменш родючі землі й відповідно зменшуватиметься рента з кращих ділянок. Зростання чисельності населення, за теорією Рікардо, також є неможливим за умови підвищення цін на продовольчі товари. Теорія ренти Рікардо відіграла важливу роль в боротьбі промислової буржуазії проти землевласників. Буржуазії імпонував висновок цього дослідника про те, що у підтримуванні високих цін на хліб заінтересовані лише землевласники, бо це забезпечує їм високу ренту. Промислова буржуазія використала теорію Рікардо для обґрунтування вимог щодо скасування хлібних законів [28].

За Франсуа Кене, єдиною формою чистого продукту і реального доходу є

сільськогосподарська рента: «Ніщо у дійсності не може давати доходу, крім землі й води. Можна навіть сказати просто: крім землі, оскільки без останньої вода нічого не виробляє». Привласнення чистого продукту землевласниками вчений пояснював тим, що «всякий чистий продукт [...] є необхідним результатом їхньої власності й управління, бо без цих двох умов земля ніякого надлишку над витратами не давала б, як не дає вона чистого продукту в дрібному селянському господарстві» .

Прибуток підприємця Кене вважав вищою заробітною платою, пов'язаною з висококваліфікованою працею щодо управління та організації виробництва, яка включається у витрати. Торговельний прибуток, на думку вченого, при еквівалентному обміні не може існувати і завжди є результатом обрахування покупця продавцем.

Відсоток в аналізі Кене є доходом, що походить від земельної ренти. Гроші самі по собі не можуть приносити гроші, оскільки вони – безплідне багатство. Проте за гроші можна завжди придбати ділянку землі, яка буде приносити щорічну ренту. Тому рівень позичкового відсотка залежить від ціни землі. «Згідно з природним і моральним порядком спонукання давати гроші у зростання не може бути заснованим на чомусь іншому, як на подібності цього відсотка з доходом, який можна одержати, придбавши за гроші землю» [27].

Джон Стюард Мілль, як і Давид Рікардо, вважав, що при капіталізмі можливе безкризове виробництво: зростання чисельності населення призведе до підвищення цін на сільськогосподарську продукцію, збільшення ренти й зменшення прибутку. Останнє спричиняє економічний застій. Щоб цього не було, необхідні технічний прогрес і вивезення капіталу в інші країни. Можливість економічного прогресу полягає в протидії технічному прогресу та зменшенню прибутковості сільського господарства. Розмір зарплати залежить від попиту і пропозиції робочої сили. Мілль вважав сукупний попит (співвідношення між чисельністю населення й розмірами капіталу) робочої сили нееластичним [55].

Мілль розглядав ренту у відповідності з формами власності в землеробстві.

«Рента, яку принесе будь-яка земельна ділянка, є позитивною різницею між одержаним із цієї ділянки продуктом і тим доходом, який приніс би той же самий капітал, будь він використаним для обробітку найгіршої із земельних ділянок. Ця величина не є граничною величиною орендних платежів, що виплачуються здольщиками або коттерами [...]. Але це – гранична величина рент, що виплачується фермерами. Рента, за Міллем, – це «компенсація, яка виникає при переході від кращих земельних ділянок до гірших і сплачується за користування землею», [27].

Згаданий дослідник також вважав земельну ренту аномальним явищем, незаробленим надходом землевласників, що формується в процесі ціноутворення у сільському господарстві, в результаті перерозподілу прибутків і заробітної плати. На основі цього він зробив висновок про необхідність вилучення земельної ренти на користь суспільства. Запропонував обкладати доходи землевласників спеціальним податком [29].

Погляди Карла Маркса на теорію ренти збігаються з поглядами Д. Рікардо. Його заслуга полягає у визнанні «абсолютної» ренти, під якою розуміється рента із земель гіршої якості (родючості) або більш віддалених від ринків збуту. Розвиваючи рікардівську теорію ренти, К. Маркс обґрунтував існування поряд із диференціальною рентою, пов'язаною з відмінностями в родючості та місці розташування ділянок, ще й абсолютної ренти, зумовленої самим фактом власності на землю, що становить за великим рахунком монополію.

Теорія ренти К. Маркса полягає у наступному:

1) є «диференціальна рента», що впливає, як і у Д. Рікардо, з відмінностей у родючості й місці розташування земельних ділянок різної категорії. Якщо ціна виробництва в окремо взятого капіталіста нижча від середньої ціни виробництва продукту, то він одержить надлишковий продукт, який за величиною буде більший від середньої норми, якщо припустити попит досить високим, щоб цей капіталіст зміг вийти зі своїм товаром на ринок;

2) може мати місце «абсолютна рента» [35] – щось, що відсутнє у Рікардо, – через таку обставину, що сільське господарство має справу з

капіталом, органічна будова якого нижча від суспільно середньої величини. В результаті «цінність» сільськогосподарської продукції перевищує її «ціну виробництва». У нормальному випадку потік капіталу привів би до зниження норми прибутку в сільському господарстві до середнього показника. Але оскільки існує приватна власність на землю, землевласник має можливість обтяжити орендаря додатковим рентних платежем, еквівалентним надприбутку, одержуваному в землеробстві.

Маркс К. унікав твердження, що органічна будова капіталу в сільському господарстві справді нижча від середнього показника. Це, на його думку, «питання, яке може розв'язати тільки статистика». Якщо ж це не так, тоді абсолютна рента відпадає і вся рента залишається диференціальною [36].

Марксистська теорія абсолютної ренти не має ніякої сили поза рамками його теорії додаткової цінності і як наслідок – необхідності перетворення цінності у ціну. Тому потрібно відзначити лише один висновок, що впливає з цієї теорії: абсолютна рента негативна, якщо аграрний сектор характеризується більшою капіталоємністю порівняно з іншими галузями економіки, як це було насправді в США й Великобританії після 1930 року.

Обговорення диференціальної ренти у К. Маркса більш докладне, ніж у Д. Рікардо, але менш вичерпне. Маркс не зрозумів теорії Д. Рікардо, згідно з якою повинні існувати оброблювані землі, за які рента не стягується. Іншими словами, він не розумів, що існує граничний рівень як інтенсивного, так і екстенсивного землеробства. Це є серйозним нерозумінням, якщо згадати, що введене Д. Рікардо поняття граничної інтенсивності стало початком усієї подальшої маржиналістської думки [43, 55, 60].

В Україні з часів СРСР переважали марксистські погляди на формування земельної ренти, які потім і закріпилися законодавчо після проголошення незалежності. Тому більшість радянських та українських науковців наслідували та інтегрували погляди К.Маркса.

Крім того, у колишньому СРСР диференціальна рента І вилучалася державою через механізм найнижчих закупівельних цін у найсприятливіших дня

ведення сільського господарства умовах і систему обов'язкових поставок сільськогосподарської продукції за цими цінами. Диференціальна рента II переважно залишалася в господарствах і використовувалася для розвитку виробництва й частково для додаткового стимулювання працівників колгоспів і радгоспів [21].

Так, за І.С. Смагою [51] земельна рента є теоретичною основою оцінки землі, яка в сучасних умовах становить основу регулювання земельних відносин. Вона являє собою економічну основу реалізації власності на землю.

Історично склалося так, що законодавство України побудоване на попередньому досвіді нормативних актів УРСР під впливом комуністичних ідей. Таким чином, із погляду Методики проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення виділяється загальна земельна рента.

Загальна земельна рента – це дохід землевласника, в якому реалізується власність на землю. Вона поділяється на абсолютну та диференціальну:

$$ЗР = АР + ДР, (1.1)$$

де ЗР – земельна рента;

АР – абсолютна земельна рента;

ДР – диференціальна земельна рента.

Абсолютна земельна рента є доходом, який дає землевласнику земельна ділянка незалежно від якісних характеристик (родючість, місце розташування тощо). Величина її встановлена на рівні 1,6 ц/га зерна.

Диференціальна рента – це додатковий порівняно з абсолютною рентою дохід, який приносить землевласнику земельна ділянка кращої якості (вищий рівень родючості ґрунтів, зручніша для обробітки форма, вигідніше розташування). Вона є теоретичною основою для оцінки землі.

Розрізняють також диференціальну ренту I і диференціальну ренту II. Перша пов'язана з екстенсивним веденням господарства й залежить від природних факторів (родючість, місце розташування та ін.). Друга виникає при переході до вищого рівня виробництва, для якого характерне інтенсивне ведення

господарства. Диференціальна рента II утворюється тільки за наявності диференціальної ренти I [51].

Отже:

$$DP = DPI_p + DPI_m + DPII_p + DPII_m, \quad (1.2)$$

де DPI_p – диференціальна рента I за родючістю; DPI_m – диференціальна рента I за розташуванням; $DPII_p$ – диференціальна рента II за родючістю; $DPII_m$ – диференціальна рента II за розташуванням. Таким чином:

$$ZP = AP + (DPI_p + DPI_m + DPII_p + DPII_m), \quad (1.3)$$

Причина виникнення диференціальної ренти I – обмеженість земель кращої та середньої якості, що змушує залучати до сільськогосподарського обробітку гірші за якістю ділянки землі. Аналогічно складається ситуація з ділянками, розташованими на різних відстанях від ринку. Внаслідок цього суспільна вартість, а отже, й ціни на сільськогосподарську продукцію, встановлюються згідно з середніми витратами суспільне необхідної праці на гірших або найбільш віддалених від ринку землях (у промисловості – середніми умовами). Це зумовлено особливостями дії закону вартості в сільському господарстві інакше втрачається інтерес у землевласника та орендаря до ведення сільського господарства на гірших землях, на них не будуть забезпечені нормальні умови для розширеного відтворення. За таких обставин господарства, розташовані на середніх і кращих землях, мають нижчу індивідуальну вартість сільськогосподарської продукції, яку реалізують за цінами, що формуються на основі витрат на гірших землях. Унаслідок цього утворюється додатковий чистий дохід – диференціальна рента I, тобто умовою виникнення цієї форми ренти є різниця у родючості й місці розташуванні земель. Її джерело – праця сільськогосподарських найманих працівників чи фермерів. Господарства, розташовані на кращих і середніх за якістю землях, затрачають на одиницю продукції менше праці, одержуючи при цьому вищі врожаї. Тому диференціальна рента I за суспільної власності на землю повинна вилучатися державою. За капіталізму її привласнює землевласник у формі орендної плати [11, 21].

Диференціальна рента II утворюється в результаті інтенсивного ведення господарства за рахунок додаткових капіталовкладень. Це дає змогу підвищити продуктивність праці й одержувати більше продукції з кожного гектара землі. Природна родючість землі доповнюється і дедалі більше замінюється економічною родючістю. За раціонального ведення сільськогосподарського виробництва додаткові капіталовкладення забезпечують не лише окупність витрат, але й одержання надлишкового доходу – диференціальної ренти II, яку привласнює фермер чи орендар землі протягом дії орендного договору. Укладаючи новий договір, землевласник, як правило, враховує зроблені в попередні роки орендарем додаткові капіталовкладення, вищу родючість землі й підвищує плату за землю. Тому орендар зацікавлений у тривалішому договорі про оренду землі, землевласник – у коротшому [11, 21, 55].

У сучасному сільськогосподарському виробництві розрізнити диференціальну ренту I і II є дуже складно. Проте загальний диференціальний рентний дохід розподіляється за такими напрямками (рис. 1. 1):

- орендна плата;
- сплата податкових зборів;
- частина земельної ренти, яка привласнюється землекористувачем як додатковий дохід.

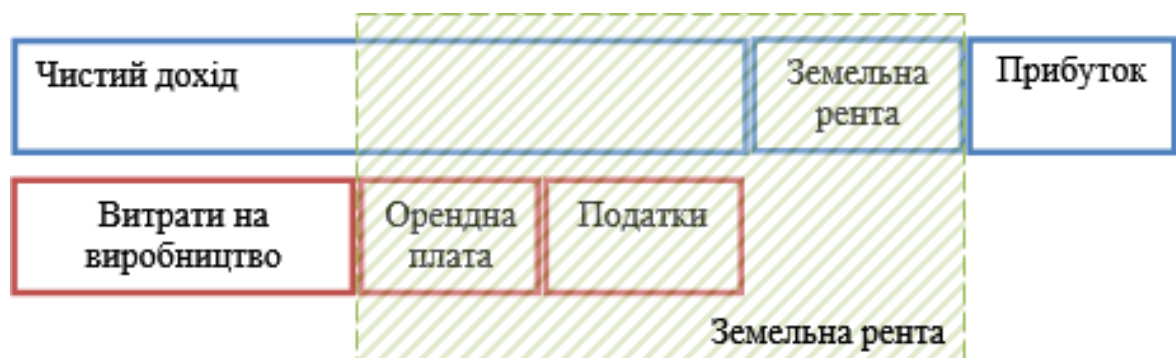


Рис. 1.1. Схема формування та розподілу земельної ренти в сучасних умовах.

У такому разі, основними факторами, що впливають на формування земельної ренти, є ринкові показники, такі як ціна реалізації й витрати на виробництво, що відображають попит і пропозицію на ринку

сільськогосподарських продуктів. Крім того, на рентний дохід впливає на врожайність сільськогосподарських культур, яка у свою чергу залежить від природних властивостей ґрунту та ефективності витрат на виробництво.

Висновки до розділу 1

Дослідження формування земельної ренти та її розподілу в сучасному сільському господарстві показало, що в Україні на нинішній час склалася ситуація, коли агробізнес одержує надприбутки з дуже високим рівнем рентабельності вирощування зернових – 42,6 %. Значним джерелом таких прибутків, все ж таки є диференціальна земельна рента, тобто праця самої землі. При цьому, власник землі, орендодавець звичайно, одержує у середньому 14,3 % земельної ренти у вигляді орендної плати, що є надзвичайно дуже платою за користування, працю і виснаження землі.

Крім того, відсоток єдиного податку, що сплачує агробізнес, становить лише 6,8 % розміру земельної ренти. Як наслідок 78,9 % усієї земельної ренти присвоюється агробізнесом, з урахуванням того, що прибуток від операційної діяльності не входить у структуру рентного доходу.

РОЗДІЛ 2

МЕХАНІЗМ ВИЗНАЧЕННЯ ЦІННОСТІ ЗЕМЕЛЬ В УМОВАХ РОЗВИНЕНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

2.4. Вплив земельної реформи та формування багатуокладного земельного ладу на цінність земельних ресурсів

Земельна реформа в Україні відігравала важливу роль у розвитку земельних відносин. Передбачаючи забезпечити земельними ділянками громадян, які працювали у колективних сільгосп підприємствах і не мали власних наділів, земельна реформа проявляла і побічну дію – парцеляцію земель. Подрібнення земельних ділянок сільськогосподарського призначення разом із мораторієм на купівлю-продаж останніх великою мірою позначається на розвитку аграрного сектора економіки України.

Дослідженням земельної реформи, її причин, принципів та наслідків займалися такі вчені, як П.Т. Богіра, П.І. Гайдуцький, А.С. Даниленко, Д.С. Добряк, О.О. Мельник, М.С. Саблук та інші.

У 2005 році за редакцією П.І. Гайдуцького у співавторстві з П.Т. Саблуком та іншими науковцями видано книгу «Аграрна реформа в Україні», в якій узагальнено результати теоретико-методологічного дослідження історії аграрного реформування у нашій державі та постсоціалістичних країнах Європи. Встановлено причини та наслідки аграрної кризи, охарактеризовано специфічні умови реформування сільськогосподарської галузі в Україні. Визначено сутність і необхідність проведення земельної та аграрної реформ [1].

Богіра М.С. досліджував вплив земельної реформи на сучасний стан довкілля в нашій країні, зробивши висновок про те, що основним принципом державної земельної політики повинна бути абсолютна заінтересованість держави у створенні умов для максимально ефективного використання кожного клаптика землі, в чий би власності вона не перебувала б. А одним із підходів до розв'язання цієї проблеми автор вважає консолідацію земель [6]. Мельник О.О. аналізував земельну реформу за допомогою історичного огляду і констатував, що її кінцевим результатом, з огляду на перехід до ринкової економіки мали б

бути паювання та передача землі селянам у приватну власність, заснування на цій основі господарств ринкового типу, запровадження повноцінного ринку землі. Можливо у такому разі вдалося б уникнути значних економічних і психологічних утрат. Проміжні етапи (передача землі в колективну власність, видача земельних сертифікатів) лише сповільнили реформу, численні законодавчі та нормативні акти заплутали її суть і спричинили багато порушень у сфері земельних відносин [23].

За вже існуючих досліджень все ще не вистачає актуального й конкретного вивчення впливу всіх проведених етапів земельної реформи на сучасний стан земельних відносин в Україні виділенням кожного важливого кроку.

Як уже згадувалося, Верховною Радою Української РСР 18 грудні 1990 року було прийнято Постанову «Про земельну реформу» № 563-ХІІ, в якій зазначається, що земельна реформа є складовою економічної реформи, здійснюваної в Україні у зв'язку з переходом економіки держави до ринкових відносин. Завдання цієї реформи – перерозподіл земель з одночасною передачею їх у приватну та колективну власність, а також у користування підприємствам, установам і організаціям із метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, формування багатокладної економіки, раціонального використання та охорони земель [45].

Передача земель у власність і користування упродовж земельної реформи має один із найвищих показників завершеності, про що свідчать зміни в розподілі земельного фонду за формами власності (табл. 2.1).

Станом на 2020 рік у рамках земельної реформи приватизовано більш як 31,4 млн гектарів, що становить понад половину території України.

Таблиця 2.1

Зміни у структурі земельного фонду за формами власності.

Рік	Площа земель за формами власності, тис. га:			
	державна	приватна	колективна	комунальна
1990	60 354,8	–	–	–
1996	36 310,5	1925,4	21 118,9	–
2001	30 166,5	29 109,2	1079,1	–
2006	29 595,6	30 642,1	117,1	–

2014	29 357,8	30 920,1	76,9	–
2020	28 877,3	31 400,5	55,8	21,2

Щодо недоліків у процесі перерозподілу земель, то передача їх у колективну власність протягом 1992–1996 років не стала фактором підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва в Україні. Кризові явища в аграрному секторі економіки продовжувалися. Так, у 1990 році зі збитками господарювання завершило 51 колективне сільськогосподарське підприємство, 1992 (сприятливому за погодними умовами) – 82, 1993 – 103, 1994 – 726, 1995 – 3734, а в 1996 році – 8501 сільгосппідприємство з 12 403, тобто майже 70 % були збитковими [49]. Тому наступним кроком для виконання вказаного завдання земельної реформи був Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10 листопада 1994 року, яким встановлювалося, що кожному членові підприємства, кооперативу чи товариства мав бути виданий сертифікат на земельну частку (пай) із зазначенням у ньому розміру частки (паю) в умовних кадастрових гектарах, а також у вартісному виразі. Право на земельну частку (пай) може бути об'єктом купівлі-продажу, дарування, міни, успадкування, застави [56].

До 1 січня 2013 року (набрання чинності Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 року № 1952-IV) суперфіцій та емфітевзис практично не застосовувалися як форми землекористування через відсутність належного організаційно-правового механізму здійснення державної реєстрації таких прав. У нинішній час указані форми користування землею поступово набувають популярності завдяки їхній гнучкості та незарегульованості й можливість здійснювати відчуження права користування землею [49].

Після прийняття Закону України «Про оренду землі» від 26.10.1998 року № 161-XIV став можливим розвиток орендної форми господарювання. Тим паче, після запровадження мораторію на продаж земельних часток (паїв) сільськогосподарські підприємства у нашій державі ведуть господарську діяльність переважно на орендованих землях, частка яких у загальному

землекористуванні становить понад 92 %. У попередні роки договори оренди в основному укладалися з тими господарствами, де одержано земельні паї. Проте нині ця тенденція змінилася. Станом на 01.01.2015 року близько 52 % договорів оренди в Україні було укладено з іншими суб'єктами господарювання, які створюються у результаті ринкових трансформацій.

Терміни договорів оренди різні, але переважно вони укладаються на 6 – 10 років, тобто домінує середньострокова оренда (до 46 %). Зростає частка довгострокової оренди – понад десять років (15 %). Поступово зменшується кількість договорів, укладених строком до п'яти років. Майже не залишилося договорів оренди, укладених строком на 1–3 роки (3 %) (табл. 2.2.).

Таблиця 2.2.

Укладення договорів оренди за строком їхньої дії, %

Показники	Станом на 1 січня відповідного року		
	2001	2015	2020
На 1–3 роки	45,7	10,0	3,1
На 4–5 років	41,2	49,0	35,5
На 6–10 років	11,3	30,6	46,4
На понад 10 років	1,8	10,4	15,0

Ще одним недоліком є сучасна модель управління землями державної й комунальної власності, за якої існує значна кількість суб'єктів, що реалізують повноваження власника. Зокрема, розпорядниками земель державної власності є Кабінет Міністрів України, Рада міністрів АР Крим, обласні та районні державні адміністрації, Держгеокадастр і його територіальні органи, Фонд державного майна України та його регіональні відділення, Київська й Севастопольська міські державні адміністрації [49].

Щодо здійснення наступної мети земельної реформи, а саме формування багатоукладної економіки, то в цьому напрямі було впроваджено низку економічних механізмів для регулювання та розвитку земельних відносин в умовах переходу від державної до колективної та приватної власності.

Варто зазначити, що при утворенні Державного комітету України по земельних ресурсах не передбачалося його постійна реструктуризація та перейменування, які мали місце протягом усього періоду земельної реформи.

Державний комітет України по земельних ресурсах безпосередньо підпорядковувався Кабінету Міністрів України з 1991 по 2000 рік. Метою Комітету було своєчасне забезпечення організації виконання основних земельно-реформених робіт: визначення меж місцевих рад і населених пунктів протягом 1991–1993 років, передача земель у колективну власність із видачею державних актів у 1992–1994 роках, паювання земель і видача сертифікатів громадянам із 1996 по 1999 рік.

Пізніше відповідно до Указу Президента України від 6 січня 1996 року було створено єдину систему державних органів земельних ресурсів, яка утримується за рахунок коштів Державного бюджету України, затверджено Типові положення про обласне, Київське й Севастопольське міські, районний відділ, міське (міст обласного та районного підпорядкування) управління (відділи) земельних ресурсів.

Згідно з Положенням, затвердженим Указом Президента України від 13 травня 1996 року Держкомзем реалізує державну політику в галузі земельних відносин, проводить земельну реформу, здійснює державне управління земельними ресурсами. Незважаючи на те що його функції суттєво не змінювалися, а земельна реформа продовжується, спрямування і координація діяльності Комітету передавалася від Кабінету Міністрів України Міністру екології і природних ресурсів, Міністру аграрної політики, а Державний комітет перетворювався у Державне агентство.

Нині центральний орган виконавчої влади, який до січня 2015 року був Державним агентством земельних ресурсів, називається Державною службою з питань геодезії, картографії і кадастру. Загальновідомо, що ні геодезія, ні картографія, ні кадастр до реалізації державної земельної політики та проведення земельної реформи не мали раніше ніякого відношення. Тепер ці питання координує за рішенням Кабінету Міністрів України Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово- комунального господарства України, хоча за Законом ці повноваження виконує Міністерство аграрної політики та продовольства України. Земельні підрозділи відсутні і в структурах місцевих рад

(крім окремих міст обласного значення) [49].

На нинішній час, кроки щодо раціонального використання та охорони земель мають найнижчий рівень виконання у рамках земельної реформи (рис. 9). Значною перешкодою на шляху до здійснення заходів щодо охорони земель і ґрунтів, а також запровадження раціонального використання земель був перехід від державної до колективної власності з подальшим розпаюванням земель колективних сільськогосподарських підприємств [7, 19, 20]. За таких умов реалізація масових заходів щодо охорони земель ставала неможливою, враховуючи відсутність досвіду таких заходів на територіях приватних земельних ділянок.

Серед тих кроків, які були зроблені наявні значні недоліки, що потребують досконалого вивчення та виправлення. Хоча і розроблялася велика кількість землепорядної документації, водночас не було розроблено Загальнодержавної програми використання та охорони земель, призупинено роботи з прогнозування землекористування, своєчасно не проводяться землеоціночні роботи, занедбано землепорядні роботи щодо охорони земельного фонду, підвищення родючості ґрунтів, консервації земель.

Земельно-кадастрові роботи не мають належної прозорості та відкритості, припинено якісний облік земель по адміністративно- територіальних одиницях.

Стосовно охорони земель, то в таблиці 2.3 висвітлено основні заходи, які були здійснені у цьому напрямі згідно з Національною доповіддю щодо завершення земельної реформи.

Таблиця 2.3

Динаміка здійснення заходів щодо охорони земель.

Заходи	Рік				
	1995	2000	2005	2017	2020
Будівництво протиерозійних гідротехнічних споруд, км:					
вали, вали-канави	135,2	9,3	3,6	4,1	0,0
вали-тераси	5,4	10,9	6,6	0,0	0,0
вали-дороги	16,2	2,2	1,1	0,1	0,0
Протиерозійні ставки (нагромаджувачі твердого стоку), га	177	24,0	7,0	6,6	0,5
Водоскидні споруди, од.	51	18	2	12	3

Берегоукріплення, км	1,0	4,7	3,9	4,3	1,3
Залуження сильнодеградованої і забрудненої шкідливими речовинами ріллі, га	12 785	14 974	6341	1015	351,3
Рекультивация порушених земель, тис. га	8,4	3,7	2,1	0,5	0,6
Проведено вапнування ґрунтів, тис. га	286,6	23,9	41,7	73,2	97,8
Внесено вапнякового борошна та ін. вапнякових матеріалів, тис. т	1597,4	170	243	341	487,3
Проведено гіпсування ґрунтів, тис. га	18,1	5,1	2,7	4,4	6,2
Внесено гіпсу та інших гіпсовмісних порід, тис. т	79,2	27,0	12,1	23,4	22,5

Відсутність спеціальних сівозмін, агролісомеліоративних, полезахисних заходів спричинило поступове виснаження родючого ґрунту, зниженню в ньому вмісту гумусу, посилення ерозійних процесів, підвищення кислотності, погіршення інших його якісних характеристик. Це все відбувалося в умовах фінансової розбалансованості агроформувань, що проявилось у різкому зменшенні обсягів вапнування і гіпсування ґрунтів [49].

Крім того, в період реформи великі площі земель залучалися до господарського обігу, включаючи відпрацьовані та порушені землі, відповідно значними були площі відпрацьованих і порушених земель, що потребували інтенсифікації рекультивативної. Загальна тенденція до скорочення природоохоронних заходів, пов'язаних із відтворенням та збереженням земель, спостерігалася з 1995 по 2020 рік.

Загалом за час проведення земельної реформи відбулися помітні зміни як у структурі земельного фонду за основними видами угідь, так і за основними землекористувачами та власниками землі (табл. 2.4).

Таблиця. 2.4

Земельні угіддя України та їхні зміни з 1990 року

Види основних земельних угідь	Площа земель на 01.11. 1990 р.		Площа земель на 01.01. 2020 р.		Зміни за період 1990-2020 рр.
	усього, тис. га	%	усього, тис. га	%	
Сільськогосподарські землі	43 634,5	72,3	42 731,5	70,8	-903,0
у тому числі сільськогосподарські угіддя	42 030,3	69,6	41 511,7	68,8	-518,6
рілля	33 570,8	55,6	32 531,1	53,9	-1039,7
багаторічні насадження	1058,0	1,8	892,9	1,5	-165,1
природні кормові угіддя	7396,5	12,3	7848,3	13,0	451,8
перелоги	5,0	0,01	239,4	0,4	234,4

Інші сільськогосподарські землі	1604,2	2,7	1219,8	2,0	-384,4
Ліси та інші лісовкриті площі	10 221,5	17,0	10 630,3	17,6	408,8
Забудовані землі	566,6	0,9	2550,4	4,2	1983,8
Відкриті заболочені землі	916,1	1,5	982,6	1,6	66,5
Сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом	32,1	0,1	17,9	0,0	-14,2
Відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом	1492,7	2,5	1015,8	1,7	-476,9
Води (території, покриті поверхневими водами)	2435,1	4,0	2426,4	4,0	-8,7
Інші землі	1056,4	1,7	-	-	-
Разом (територія) України	60 355,0	100	60 354,9	100	-0,1

Проаналізувавши вплив земельної реформи на розвиток земельних відносин в Україні, можна констатувати, що земельна реформа, яка розпочалася і нашої державі в 90-х роках не завершилася і дотепер. Найвищий рівень виконання мають кроки щодо перерозподілу земель державної власності з передачею їх у приватну власність та користування. При здійсненні цієї мети й налагодженні економічних механізмів земельних відносин в умовах переходу до ринкової економіки було дещо знехтувано заходами щодо раціонального використання та охорони земель сільськогосподарського призначення.

2.5. Економіко-математичне моделювання грошових потоків при використанні сільськогосподарських угідь

Земельна рента – це дохід землевласника, в якому реалізується власність на землю [34]. Як зазначав свого часу Карл Маркс, «всюди, де існує взагалі рента, утворюється також і диференціальна рента й підпорядковується вона тим же законам, що і земельна диференціальна рента. Всюди, де сили природи можуть бути монополізовані й забезпечують виробникові додатковий прибуток, – чи буде то водоспад, чи багатий рудник або багата на рибу вода, або добре розташоване будівельне місце, – особа, яка визнається через свій титул на частину землі власником цих предметів природи, уловлює в функціонуючого капіталу цей додатковий прибуток у формі ренти» [35].

Оскільки сільське господарство належить до рентних видів діяльності, модель формування грошових потоків при використанні сільськогосподарських угідь має дуже складну форму. Для чіткого розуміння, як розподіляються

результати сільськогосподарської діяльності між землевласником і землекористувачем (фермером, орендарем) потрібно визначити частку рентного доходу в загальному доході сільськогосподарських підприємств, що можна зробити на основі створення економіко-математичної моделі сільськогосподарського землекористування.

Джерела формування та рівень економічної й земельної ренти досліджували багато видатних світових учених-економістів. Аналізом інституційних умов виникнення і сплати земельної ренти займався у своїх роботах У. Петті. Вплив розподілу продукту виробництва й привласнення земельної ренти на інпромадження капіталу вивчався в працях А. Сміта та Д. Рікардо. К. Марксом та Ф. Енгельсом засновано методологічні засади впливу відносин власності на виробництво, у тому числі рентне. Ф. Кене розглядав землевласників як клас, багатства якого зумовлені не працею на землі, а правом власності на землю (що і є основою земельної ренти).

Щодо сучасних українських науковців, то проблеми формування земельної ренти розкриті в роботах О.Ю. Єрмакова, С.І. Кручка, до питання визначення й забезпечення умов ефективної реалізації прав власності на землю прикута увага таких вітчизняних учених, як П.І. Гайдуцький, Л.Я. Новаковський, П.Т. Саблук, М.М. Федоров та ін. Також із погляду земельних відносин вплив реалізації права власності на землю на формування ринку сільськогосподарських земель досліджували В.П. Галушко, А.С. Даниленко, Д.С. Добряк, А.Г. Мартин.

Оскільки капіталізація земельної рента є базовим методом визначення вартості земель сільськогосподарського призначення, дуже важливо чітко розуміти всі суттєві фактори, які впливають на її величину [34].

Відповідно до наказу Держкомзему України, Мінсільгоспроду України, Держкоммістобудування, УААН від 27.11.1995 року № 76/230/325/150 «Про внесення доповнень до Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» (zareєстрованого Мін'юстом України 30.11.1995 року № 427/963) для розрахунку грошової оцінки ріллі використовувалися такі вихідні дані:

середньорічна врожайність зернових за 1986–1990 роки – 31,5 ц/га;
середньорічна ціна реалізації за 1986–1990 роки – 17 крб/ц; середньорічні
виробничі витрати на вирощування зерна за 1986–1990 роки – 303 крб/га;

коефіцієнт норми рентабельності, що застосовувався при проведенні
економічної оцінки земель (1988 р.) – 0,35;

величина абсолютного рентного доходу ($P_{ан}$), який утворюється на гірших
за якістю землях у сільському господарстві й установлений по Україні, – 1,6 ц/га
[16].

Зрозуміло, що такі вихідні дані на нинішній час є застарілими і не можуть
відображати реальний стан обороту грошових потоків у земельних відносинах.
Актуальними є дані Державної служби статистики станом на 2015 рік:

середньорічна врожайність зернових – 41,1 ц/га; середньорічна ціна
реалізації – 291,2 грн/ц;

середньорічні виробничі витрати на вирощування зернових – 179,0 грн/ц;

середній рівень рентабельності вирощування зернових – 42,6 % (0,426);
середній рівень рентабельності економіки України – 1,0 % (0,01). величина
абсолютного рентного доходу не змінювалася і в нинішній

час може вважатися частиною державної підтримки ведення сільського
господарства.

Варто нагадати, що саме на рівні законодавства застарілі дані
використовуються для визначення рентного доходу як при оцінці
сільськогосподарських угідь, так і при економічній оцінці земель.

Диференціальний рентний дохід з орних земель за економічною оцінкою
виробництва зернових культур (у гривнях) можна визначати за формулою:

$$P_{дн} = Y \times Ц - B - B \times K_{нр}, \quad (2.1)$$

де: $P_{дн}$ – диференціальний рентний дохід, грн/га;

Y – урожайність зернових, ц/га;

$Ц$ – ціна реалізації зерна, грн/ц;

B – виробничі витрати на вирощування зернових, грн/га;

$K_{нр}$ – коефіцієнт норми рентабельності.

Шляхи формування диференціальної земельної ренти були описані вченим С.І. Кручком станом на 2003 рік [34], у роботі якого враховувалися фактори, що впливають на формування диференціальної земельної ренти:

1. Земельні ділянки, на яких ведеться екстенсивний обробіток: природна родючість;

розташування; конфігурація та рельєф.

2. Земельні ділянки, на яких ведеться інтенсивний обробіток: природна родючість;

розташування; конфігурація та рельєф.

Для спрощення пояснень, як саме формується диференціальна земельна рента, пропонується такий модельний приклад (за актуальними даними по Україні):

станом на 2015 рік фермер орендує земельну ділянку середньої родючості й середньої врожайності, тобто 41,1 ц/га. За даними Укрдержстату, середня ціна реалізації 1 ц зернових складає 291,2 грн, а собівартість вирощування –179,0 грн/ц.

У першому випадку, використовуючи дані за 1986–1990 роки, диференціальний рентний дохід, розрахований за формулою 4 при $K_{nr} = 0,35$, становить 2036,5 грн/га. При цьому середня оренда плата (за даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру) сягає 727,6 грн/га [35], тобто 35,7 % розрахованої диференціальної ренти (табл. 2.5).

В іншому випадку запропоновано експериментально використовувати поточний рівень рентабельності економіки України за відповідний рік (табл. 2.2.2.) і розраховувати середню диференціальну земельну ренту за такою формулою:

$$P_{дн} = Y \times (Ц - B - B \times C_p), \quad (2.2)$$

де: $P_{дн}$ – диференціальний рентний дохід, грн/га;

Y – урожайність зернових, ц/га;

$Ц$ – ціна реалізації зерна, грн/ц;

B – виробничі витрати на вирощування зернових, грн/ц;

C_p – середня рентабельність економіки.

За таким розрахунком диференціальна земельна рента сягає 4537,9 грн/га, з якої орендна плата становить 16,0 %.

Актуалізація вихідних даних для розрахунку рентного доходу та орендної плати, яку має сплачувати землекористувач, зумовить підвищення орендної плати при використанні сільськогосподарських угідь, а також дасть змогу зрівноважити високий рівень рентабельності сільського господарства порівняно з середнім рівнем рентабельності економічної діяльності по Україні.

Таблиця 2.5

Розрахунок земельної ренти та частки орендної плати по регіонах України з коефіцієнтом норми рентабельності $K_{np}=0,35$ у 2020 р.

Адміністративно-територіальні одиниці	Урожайність, ц/га	Ціна реалізація, грн./ц	Витрати на виробництво, грн./ц	Диференціальна земельна рента, грн/га	Орендна плата, рн/га	Частка орендної плати в земельній ренті, %
Області:						
Вінницька	46,0	278,2	202,7	209,5	678,6	323,9
Волинська	39,4	274,6	183,7	1049,8	711,2	67,7
Дніпропетровська	32,6	273,4	158,0	1957,6	746,6	38,1
Донецька	28,5	265,8	180,9	614,0	515,4	83,9
Житомирська	41,8	277,4	209,1	-202,9	640,6	-315,7
Закарпатська	37,5	246,1	218,1	-1814,4	296,6	-16,3
Запорізька	29,0	263,6	168,3	1054,0	571,4	54,2
Івано-Франківська	45,1	269,2	199,4	0,5	676,8	н/д
Київська	51,4	275,4	179,5	1702,1	645,8	37,9
Кіровоградська	41,0	289,3	172,8	2298,5	888,2	38,6
Луганська	25,0	243,3	186,0	-195,8	543,5	-277,7
Львівська	45,5	296,0	207,2	738,9	650,0	88,0
Миколаївська	30,5	296,5	202,9	687,3	597,9	87,0
Одеська	29,2	281,6	198,6	393,9	638,9	162,2
Полтавська	57,4	336,9	160,1	6930,2	1327,0	19,1
Рівненська	45,0	298,8	163,2	3533,0	1068,8	30,3
Сумська	56,0	289,4	166,5	3617,9	787,9	21,8
Тернопільська	49,7	268,0	175,5	1544,4	546,1	35,4
Харківська	39,6	281,8	179,1	1583,8	866,0	54,7
Херсонська	33,6	284,3	162,1	2201,0	551,9	25,1
Хмельницька	53,0	305,4	192,2	2435,9	729,2	29,9
Черкаська	58,1	307,8	177,2	3986,8	1121,7	28,1

Чернівецька	44,9	246,2	175,8	398,7	868,4	217,8
Чернігівська	51,8	304,6	182,6	3009,6	598,4	19,9
Україна	41,1	291,2	179,0	2036,5	727,6	35,7

Таблиця 2.6

Розрахунок земельної ренти та частки орендної плати на основі середньої рентабельності економіки України у 2020 р.

Адміністративно-територіальна одиниця	Урожайність, ц/га	Ціна реалізація, грн./ц	Витрати на виробництво, грн./ц	Диференціальна земельна рента, грн/га	Орендна плата, грн/га	Частка орендної плати в земельній ренті, %
Області:						
Вінницька	46,0	278,2	202,7	3379,8	678,6	20,1
Волинська	39,4	274,6	183,7	3510,7	711,2	20,3
Дніпропетровська	32,6	273,4	158,0	3708,9	746,6	20,1
Донецька	28,5	265,8	180,9	2367,0	515,4	21,8
Житомирська	41,8	277,4	209,1	2768,8	640,6	23,1
Закарпатська	37,5	246,1	218,1	966,3	296,6	30,7
Запорізька	29,0	263,6	168,3	2713,4	571,4	21,1
Івано-Франківська	45,1	269,2	199,4	3058,1	676,8	22,1
Київська	51,4	275,4	179,5	4839,1	645,8	13,3
Кіровоградська	41,0	289,3	172,8	4707,3	888,2	18,9
Луганська	25,0	243,3	186,0	1385,3	543,5	39,2
Львівська	45,5	296,0	207,2	3944,3	650,0	16,5
Миколаївська	30,5	296,5	202,9	2791,4	597,9	21,4
Одеська	29,2	281,6	198,6	2365,6	638,9	27,0
Полтавська	57,4	336,9	160,1	10054,7	1327,0	13,2
Рівненська	45,0	298,8	163,2	6029,9	1068,8	17,7
Сумська	56,0	289,4	166,5	6788,0	787,9	11,6
Тернопільська	49,7	268,0	175,5	4510,0	546,1	12,1
Харківська	39,6	281,8	179,1	3995,2	866,0	21,7
Херсонська	33,6	284,3	162,1	4052,8	551,9	13,6
Хмельницька	53,0	305,4	192,2	5899,3	729,2	12,4
Черкаська	58,1	307,8	177,2	7487,2	1121,7	15,0
Чернівецька	44,9	246,2	175,8	3082,5	868,4	28,2
Чернігівська	51,8	304,6	182,6	6225,5	598,4	9,6
Україна	41,1	291,2	179,0	4537,9	727,6	16,0

Як уже наголошувалося, що, хоча теоретично диференціальна рента I та диференціальна рента II, очевидно, різні, в сучасних умовах дуже важко розрізнити їх, оскільки складно виявити, коли результат залежить від природної родючості ґрунтів (диференціальна рента I), а коли – від інтенсифікації

виробництва (диференціальна рента II). Для перевірки такого твердження, проведено кореляційний аналіз (таблиця 2.7) різниці між загальним диференціальним рентним доходом і балом бонітування ґрунтів.

Таблиця 2.7

Вихідні дані для аналізу кореляційного зв'язку між показниками врожайності зернових, витрат виробництва, середнього бала бонітету ґрунтів та диференціальної земельної ренти

Адміністративно-територіальні одиниці	Урожайність зернових, ц/га	Витрати на виробництво, грн./д	Середній бал бонітету ґрунтів	Диференціальна земельна рента, грн/га
Області:				
Вінницька	46,0	202,7	40,0	3379,8
Волинська	39,4	183,7	28,0	3510,7
Дніпропетровська	32,6	158,0	46,0	3708,9
Донецька	28,5	180,9	49,0	2367,0
Житомирська	41,8	209,1	27,0	2768,8
Закарпатська	37,5	218,1	41,0	966,3
Запорізька	29,0	168,3	36,0	2713,4
Івано-Франківська	45,1	199,4	38,0	3058,1
Київська	51,4	179,5	38,0	4839,1
Кіровоградська	41,0	172,8	51,0	4707,3
Луганська	25,0	186,0	40,0	1385,3
Львівська	45,5	207,2	29,0	3944,3
Миколаївська	30,5	202,9	40,0	2791,4
Одеська	29,2	198,6	49,0	2365,6
Полтавська	57,4	160,1	47,0	10054,7
Рівненська	45,0	163,2	29,0	6029,9
Сумська	56,0	166,5	39,0	6788,0
Тернопільська	49,7	175,5	44,0	4510,0
Харківська	39,6	179,1	52,0	3995,2
Херсонська	33,6	162,1	34,0	4052,8
Хмельницька	53,0	192,2	46,0	5899,3
Черкаська	58,1	177,2	55,0	7487,2
Чернівецька	44,9	175,8	53,0	3082,5
Чернігівська	51,8	182,6	33,0	6225,5
Україна	41,1	179,0	–	4537,9

Для точності дослідження необхідно було визначити кореляцію між урожайністю та диференціальною рентою, оскільки врожайність – складова при

розрахунку земельної ренти. Коефіцієнт кореляції склав: $r = 0,80$, що є показником високої залежності диференціального доходу від урожайності.

При визначенні кореляції між середнім балом бонітету ґрунтів і диференціальним рентним доходом коефіцієнт кореляції був: $r = 0,13$, що свідчить про низьку залежність земельної ренти від природної родючості ґрунтів.

Із метою перевірки вищезазначеного ствердження, що в сучасних умовах важко розрізнити диференціальну ренту I і II, було також визначено кореляцію між витратами на виробництво та врожайністю для дослідження впливу інтенсифікації виробництва. Коефіцієнт кореляції становив: $r = -0,14$, це вдруге підтверджує складність розмежування диференціальної ренти I і II. Як уже згадувалося на нинішній час, в Україні склалася ситуація, що сільське господарство й вирощування зернових і зернобобових культур є рентабельним (42,6 %) порівняно з середньою рентабельністю економіки країни (1,0 %) у цілому станом на 2020 рік. Звичайно, при цьому рентабельність вирощування зернових культур відрізняється залежно від регіону.

У зв'язку з указаним при розрахунку рентного доходу від використання земель сільськогосподарського призначення варто розраховувати цей дохід як різницю між прибутком від операційної діяльності та витратами на виробництво, помноженими на середню рентабельність ведення операційної діяльності в Україні (1,0 %). За такого розрахунку, найменше значення диференціальної земельної ренти зафіксовано у трьох областях – Закарпатській, Луганській, Одеській (рис. 2.1).

Звичайно, можна визначити земельну ренту, враховуючи регіональні особливості та рентабельність ведення господарської діяльності, але таке порівняння буде неточним, оскільки кінцевою метою розрахунку є формування та розподіл земельної ренти у сільському господарстві.

Таблиця 2.7

Визначення частки орендної плати у структурі земельної ренти в Україні станом на 2020 рік

Адміністративно-територіальні одиниці	Урожайність, ц/га	Ціна реалізації, грн./ц	Витрати на виробництво, грн./ц	у тому числі орендна плата, грн/га	Диференціальна земельна рента, грн/га	Відношення орендної плати до земельної ренти, %
Області:						
Вінницька	46,0	278,2	202,7	825,2	3379,8	24,4
Волинська	39,4	274,6	183,7	640,5	3510,7	18,2
Дніпропетровська	32,6	273,4	158,0	455,8	3708,9	12,3
Донецька	28,5	265,8	180,9	456,3	2367,0	19,3
Житомирська	41,8	277,4	209,1	773,5	2768,8	27,9
Закарпатська	37,5	246,1	218,1	723,8	966,3	74,9
Запорізька	29,0	263,6	168,3	431,9	2713,4	15,9
Івано-Франківська	45,1	269,2	199,4	795,9	3058,1	26,0
Київська	51,4	275,4	179,5	816,5	4839,1	16,9
Кіровоградська	41,0	289,3	172,8	627,0	4707,3	13,3
Луганська	25,0	243,3	186,0	411,5	1385,3	29,7
Львівська	45,5	296,0	207,2	834,3	3944,3	21,2
Миколаївська	30,5	296,5	202,9	547,7	2791,4	19,6
Одеська	29,2	281,6	198,6	513,2	2365,6	21,7
Полтавська	57,4	336,9	160,1	813,3	10 054,7	8,1
Рівненська	45,0	298,8	163,2	649,9	6029,9	10,8
Сумська	56,0	289,4	166,5	825,2	6788,0	12,2
Тернопільська	49,7	268,0	175,5	771,9	4510,0	17,1
Харківська	39,6	281,8	179,1	627,7	3995,2	15,7
Херсонська	33,6	284,3	162,1	482,0	4052,8	11,9
Хмельницька	53,0	305,4	192,2	901,5	5899,3	15,3
Черкаська	58,1	307,8	177,2	911,1	7487,2	12,2
Чернівецька	44,9	246,2	175,8	698,6	3082,5	22,7
Чернігівська	51,8	304,6	182,6	837,1	6225,5	13,4
Україна	41,1	291,2	179,0	651,1	4537,9	14,3

Варто зазначити, що за даними Державної служби статистики, в структуру виробничих витрат входять, %: оплата праці – 5,4; соціальні заходи – 1,9; матеріальні витрати, пов'язані із собівартістю, – 73,7; амортизація – 4,5; інші витрати (що включають орендну плату) – 14,5.

Враховуючи сказане, можна констатувати, що при формуванні земельної ренти оплата праці та орендна плата вже враховані у структурі витрат на

виробництво, тому вся земельна рента привласнюється землекористувачем, тобто фермером. При цьому, землевласник одержує, в середньому по Україні 651,1 грн/га орендної плати, що становить 14,3 % обсягу диференціального рентного доходу. Визначення частки орендної плати у структурі земельної ренти в Україні станом на 2020 рік наведено у таблиці 2.7.

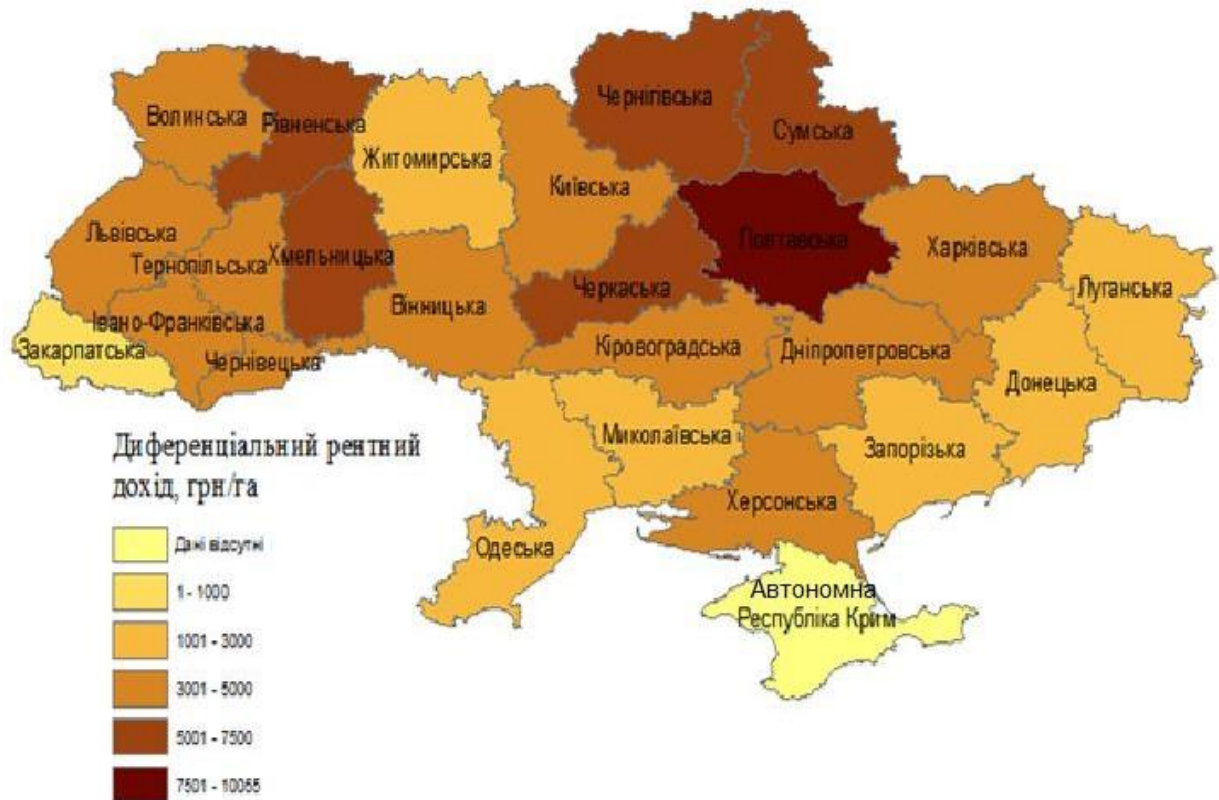


Рис. 2.1. Структура розподілу земельної ренти в розрізі регіонів України станом на 2020 рік.

Слід наголосити, що за середньої рентабельності 1,0 % дохід від операційної діяльності фермера становить лише 73,6 грн/га. Але пам'ятаємо, що це чистий дохід, оскільки заробітна та орендна плата включені в структуру витрат на виробництво.

У сучасних умовах диференціальна земельна рента розподіляється за трьома основними напрямками:

доходи агробізнесу;

доходи власника (орендна плата); податкові збори.

Таблиця 2.8

Визначення частки єдиного податку в структурі земельної ренти в Україні
станом на 2020 р.

Адміністративно-територіальні одиниці	Нормативна грошова оцінка, грн/га	Єдиний податок із ріллі, грн/га	Диференціальна земельна рента, грн/га	Відношення податків до земельної ренти, %
Області:				
Вінницька	27561,2	261,8	3379,8	7,7
Волинська	24950,4	237,0	3510,7	6,8
Дніпропетровська	27105,0	257,5	3708,9	6,9
Донецька	29045,6	275,9	2367,0	11,7
Житомирська	17150,8	162,9	2768,8	5,9
Закарпатська	21981,6	208,8	966,3	21,6
Запорізька	28198,7	267,9	2713,4	9,9
Івано-Франківська	23806,4	226,2	3058,1	7,4
Київська	26641,8	253,1	4839,1	5,2
Кіровоградська	26747,1	254,1	4707,3	5,4
Луганська	22100,2	210,0	1385,3	15,2
Львівська	22185,1	210,8	3944,3	5,3
Миколаївська	21967,5	208,7	2791,4	7,5
Одеська	23427,4	222,6	2365,6	9,4
Полтавська	28543,8	271,2	10054,7	2,7
Рівненська	26171,6	248,6	6029,9	4,1
Сумська	24522,2	233,0	6788,0	3,4
Тернопільська	25033,5	237,8	4510,0	5,3
Харківська	27088,9	257,3	3995,2	6,4
Херсонська	28915,7	274,7	4052,8	6,8
Хмельницька	28747,3	273,1	5899,3	4,6
Черкаська	29909,0	284,1	7487,2	3,8
Чернівецька	30738,3	292,0	3082,5	9,5
Чернігівська	31567,5	299,9	6225,5	4,8
Україна	32396,7	307,8	4537,9	6,8

Як результат виходить, що агробізнес привласнює 78,9 % доходу, який заробила земля, маючи при цьому невеликий чистий дохід від операційної діяльності, виплачуючи власнику цієї землі всього 14,3 % її заробітної плати, а 6,8 % виділяючи на сплату єдиного податку для виробників сільськогосподарської продукції (таблиця 2.8).

На рисунку 2.2 показано картодіаграму відношення орендної плати,

єдиного податку та земельної ренти у розрізі регіонів України за 2020 рік.

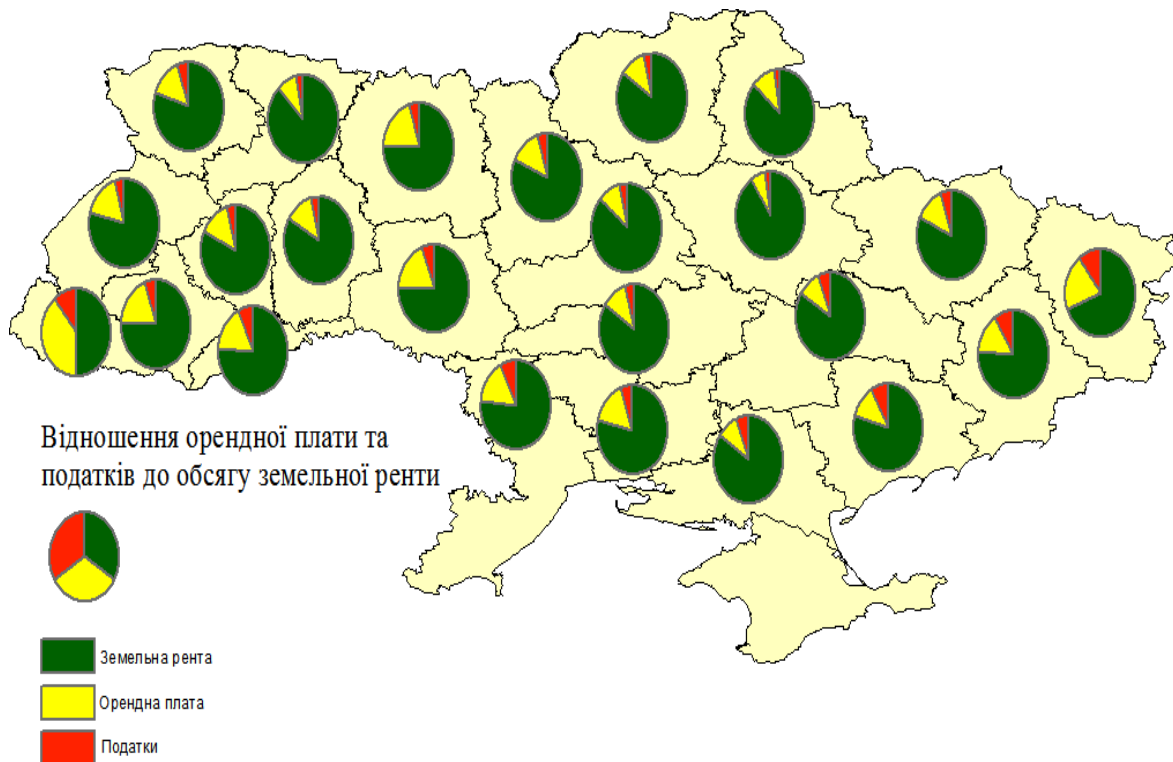


Рис. 2.2. Відношення орендної плати, єдиного податку та земельної ренти у розрізі регіонів України за 2020 рік.

В Україні на нинішній час склалася така ситуація, коли агробізнес одержує надприбутки з дуже високим рівнем рентабельності вирощування зернових – 42,6 %. Значним джерелом таких прибутків є диференціальна земельна рента, тобто праця самої землі. При цьому власник землі, як правило орендодавець, одержує в середньому 14,3 % земельної ренти у вигляді орендної плати, що є низькою платою за користування землею, працю і виснаження землі.

Крім того, відсоток єдиного податку, що сплачує агробізнес, становить 6,8 % розміру земельної ренти. Як наслідок майже 80 % усієї земельної ренти присвоюється агробізнесом, враховуючи те, що прибуток від операційної діяльності не входить у структуру рентного доходу.

Кореляційний аналіз між середнім балом бонітету ґрунтів і диференціальним рентним доходом показав низьку залежність земельної ренти від природної родючості ґрунтів. Коефіцієнт кореляції між витратами на виробництво та врожайністю з метою дослідження впливу інтенсифікації

виробництва становив: $r = -0,14$, це підтверджує складність розмежування диференціальної ренти I і II на нинішньому етапі.

Варто підкреслити, що в моделі враховувалися нормативно закріплена методика визначення загального рентного доходу, яка передбачає виділення абсолютної земельної ренти, та коефіцієнт норми рентабельності, що становить 0,35. Якщо у розрахунках використовувати фактичну рентабельність економіки України, яка в 2020 році була 1,0 %, то навіть на найгірших землях утворюватиметься земельна рента як плата за землю, як фактор виробництва, що пов'язано з ринковими умовами. Такий розрахунок пропонується експериментально провести з ціллю дослідження доречності використання нормативів рентабельності сільського господарства.

Насамкінець, слід наголосити, що на нинішній час середня вартість оренди сільськогосподарських угідь значно нижча від середньої розрахункової диференціальної земельної ренти.

2.6. Капіталізації рентного або чистого операційного доходу від використання земель сільськогосподарського призначення

Ринкову (ймовірну ціну продажу на ринку) чи інший вид вартості об'єкта оцінки (заставна, страхова, для бухгалтерського обліку тощо), за яку він може бути проданий (придбаний) або іншим чином відчужений на дату оцінки відповідно до умов угоди, визначають експертною грошовою оцінкою. Її проводять на основі таких методичних підходів, як:

капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма);
зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок; урахування витрат на земельні поліпшення [51].

Розглядаючи землі сільськогосподарського призначення, слід відмітити, що значну частину їх в Україні становлять землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та особистого селянського господарства. Вони виділялися як земельні частки (паї), відчуження яких на нинішній час заборонено чинним законодавством [24]. Це ускладнює визначення вартості

земельних ділянок сільськогосподарського призначення за методичним підходом порівняння цін продажу подібних земельних ділянок.

Щоб забезпечити функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення, необхідно обґрунтувати підходи до визначення вартості цих земель. При цьому доцільно використовувати метод капіталізації рентного доходу, оскільки це ефективний метод оцінки дохідних земельних ділянок за відсутності доказової й достатньої інформації про трансакції з ними [34].

При застосуванні вказаного методу ускладнюється обґрунтування методики розрахунку диференціального рентного доходу та визначення ставки капіталізації. Першою складовою даного методу є диференціальний рентний дохід. Одним із джерел доходу також можуть бути сільськогосподарські угіддя.

Відмінність джерел одержання доходу із земельних ділянок сільськогосподарського призначення зумовлює виділення у згаданому методичному підході двох методів – методу капіталізації земельної ренти, або так званого методу зисків, і методу капіталізації чистого операційного доходу – інвестиційного методу.

Метод зисків виходить із припущення, що право власності на земельну ділянку забезпечує наявність факторного внеску землі. Він є джерелом доходів повноважних сторін, від яких залежить та чи інша форма реалізації такого права. Інвестиційний же метод базується на висновку, що придбання ділянки здійснюється з метою одержання доходу від її передачі в оренду (користування) [22].

Алгоритм реалізації інвестиційного методу передбачає визначення (на основі аналізу ринку оренди землі) очікуваного доходу власника від здачі земельної ділянки в оренду, вирахування типових для даного оточення витрат власника на її утримання з подальшим приведенням обчисленого для оцінюваної ділянки чистого операційного доходу власника до відповідної норми дохідності (ставки капіталізації) для землі [22].

Визначення типового рівня показників (у тому числі ставок капіталізації) для подібних земельних ділянок і ґрунтів передбачає моніторинг ринку стосовно

співвідношення доходів та витрат (прибутковості певних видів сільськогосподарських земель). Для цього оцінювач повинен володіти даними про поточні умови використання та особливості оцінюваних і порівнюваних ділянок.

При розрахунку вартості земельної ділянки методом капіталізації чистого операційного або рентного доходу визначають насамперед, яким є вказаний дохід – постійним чи змінним. Це у свою чергу впливає на вибір методу капіталізації доходу – пряма або непряма капіталізація.

Пряма капіталізація ґрунтується на припущенні про постійність і незмінність грошового потоку від використання земельної ділянки. Її обчислюють за формулою:

$$Ц_{кп} = D_o \div C_k, \quad (2.3)$$

де $Ц_{кп}$ – вартість земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації чистого операційного або рентного доходу, грн/га;

D_o – річний чистий операційний або рентний дохід, грн/га;

C_k – ставка капіталізації (у вигляді десяткового дробу).

Метод непрямої капіталізації доходу застосовують у випадках, коли прогнозовані грошові потоки від використання земельної ділянки є неоднаковими за величиною або непостійними впродовж установленого періоду прогнозування. Вартість земельної ділянки за таким методом визначають за формулою:

t

$$Ц_{кп} = \sum_{i=1}^t (D_{oi} \div (1+C_k)^i), \quad (2.4)$$

i=1

де $Ц_{кп}$ – вартість земельної ділянки, визначена шляхом непрямої капіталізації чистого операційного або рентного доходу, грн/га;

D_{oi} – очікуваний чистий дохід за i-й рік, грн/га;

C_k – ставка капіталізації (у вигляді десяткового дробу);

t – період, який враховують при непрямій капіталізації чистого доходу, років.

Згідно з чинним законодавством з оціночної діяльності чистий операційний дохід розраховують на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за земельну ділянку. Проте, беручи до уваги стан розвитку земельного ринку та ринку оренди, деякі земельні ділянки сільськогосподарського призначення не представлені на вказаних ринках. Тому єдиною доступною інформацією при визначенні вартості земельної ділянки буде та вигода, яку можна одержання від сільськогосподарської діяльності на даній земельній ділянці [22].

На відміну від нормативної, експертна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення здійснюється з використанням рентного доходу без поділу його на складові і розраховується на основі аналізу динаміки типового врожаю сільськогосподарських культур (відповідно до родючості ґрунтів у межах земельної ділянки, врожайності культур у розрізі відповідних агрогруп ґрунтів) та цін його реалізації на ринку. Проте можна припустити, що при здійсненні експертної оцінки сільськогосподарських угідь у деяких випадках можуть виникати ситуації, коли розрахунки покажуть дуже низький рівень такого доходу, що може утворюватися на конкретній земельній ділянці й безпосередньо позначатися на її вартості. Головною причиною такого феномена є характерний для певного часу та суспільства рівень ведення господарювання на відповідній ділянці сільськогосподарського призначення.

Іншим важливим показником вказаного методу є ставка капіталізації.

Ставка капіталізації – це коефіцієнт, що застосовується при визначенні вартості об'єкта, виходячи з очікуваного доходу від його використання за умови, що дохід передбачається незмінним протягом установленого періоду в майбутньому. Ставка капіталізації характеризує норму доходу на інвестований капітал (власний та/або позиковий) і норму його повернення.

Вибір методики та даних для розрахунку ставки капіталізації є наступним важливим кроком при визначенні вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Проте він ускладнюється дефіцитом даних про трансакції щодо купівлі/продажу нерухомого майна на ринку земель

сільськогосподарського призначення.

Мельничук В.О. [41] згрупував основні методи обчислення ставки капіталізації для розрахунку вартості земельної ділянки сільськогосподарського призначення таким чином:

1. Для земельних ділянок, умовно вільних від земельних поліпшень: метод екстракції метод кумулятивної побудови метод державного індексу метод порівняльного аналізу інші методи (зв'язних інвестицій, Елвуда тощо)

2. Для земельних ділянок із наявними поліпшеннями: метод екстракції метод зважування ставок капіталізації визначення загальної ставки капіталізації за допомогою методів Рінга, Інвуда, Хоскольда.

Найпоширенішим і закріпленим чинними нормативно-правовими документами з оціночної діяльності привизначенні ставки капіталізації є метод екстракції.

Відповідно до вже згадуваної Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»» від 10 вересня 2003 року № 1440 ставка капіталізації та ставка дисконту визначаються шляхом аналізу інформації про доходи від використання подібного майна та його ринкові ціни або шляхом порівняльного аналізу дохідності інвестування в альтернативні об'єкти (депозити, цінні папери, майно тощо) [47].

Згідно з указаним методом на основі аналізу зібраних на ринку даних про співвідношення орендної плати і ціни продажу земельних ділянок, що не містять земельних поліпшень, ставку капіталізації (C_k) розраховують як частку чистого доходу (D_{oa}) у ціні продажу подібної земельної ділянки за ринкових умов (C_{an}):

$$C_k = D_{oa} \div C_{an}, \quad (2.4)$$

Згаданий метод також широко використовують при обчисленні загальної ставки капіталізації для земельних ділянок, які містять поліпшення (C_{kz}), шляхом ділення чистого операційного доходу з поліпшеної земельної ділянки ($D_{опд}$) на ринкову вартість єдиного об'єкта нерухомості (B_{po}):

$$C_{kz} = D_{опд} \div B_{po}, \quad (2.5)$$

Слід зазначити, що якщо через низьку активність ринку відсутні дані стосовно цін продажів подібних земельних ділянок (що є актуальним на нинішній час) або переважають угоди на основі родинних чи неформальних зв'язків, то це ускладнює вибір адекватних ставок капіталізації [22].

Суть методу кумулятивної побудови полягає в тому, що ставку капіталізації розраховують із використанням безризикової ставки як базової з додаванням компенсації за різного роду ризику (галузевий, регіональний, фінансовий тощо), низьку ліквідність, а також можливість зниження вартості земельної ділянки. Кількість таких прибавок, які обчислюють при визначенні ставки капіталізації, може бути різною, бо їхній розмір установлюють для конкретного об'єкта на дату оцінки з урахуванням впливу ряду чинників, що відображають конкретні ринкові умови.

Ставки капіталізації за допомогою методу державного індексу при здійсненні експертної оцінки не визначають. Указаний метод застосовують лише при нормативній грошовій оцінці сільськогосподарських угідь*.

Порівняльний аналіз дохідності – ще один закріплений у законодавстві метод обчислення ставки капіталізації, який передбачає розгляд земельної ділянки як різновиду грошового капіталу й відповідно розрахунок коефіцієнта капіталізації, виходячи з характеристик грошового ринку на дату оцінки. Критерієм ефективності вкладень капіталу є відсоткова ставка за інвестиціями, що характеризуються зіставним рівнем ризику.

У зв'язку з тим, що більшість методів розрахунку ставки капіталізації не враховують сучасних умов розвитку ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення і не відображають певних особливостей розвитку фінансового ринку України, трансформаційних процесів, які відбуваються в економіці країни, тощо [41], то у такому разі використовують метод кумулятивної побудови (табл. 2.9).

Згідно з чинним нормативно-правовим законодавством, покликаним регулювати нормативну грошову оцінку земельних ділянок сільськогосподарського призначення, термін капіталізації становить 33 роки для

даного виду земельних угідь [1, 2].

Таблиця 2.9

Розрахунок ставки капіталізації та середньої вартості 1 га земель сільськогосподарського призначення по регіонах України

Адміністративно-територіальна одиниця	Депозитна ставка за гривневими депозитами нефінансових корпорацій станом на 2015 р., %	Середній стандартний страховий тариф агрострахування, %	Ставка капіталізації розрахована методом кумулятивної побудови, %	Диференціальна земельна рента, грн/га	Середня вартість 1 га сільськогосподарських угідь, грн/га	Середня вартість 1 га сільськогосподарських угідь, дол. США/га
Області:						
Вінницька	14,6	7,1	21,7	3379,8	15 574,9	712,8
Волинська	14,6	7,5	22,1	3510,7	15 885,3	727,0
Дніпропетровська	14,6	12,0	26,6	3708,9	13 943,2	638,1
Донецька	14,6	9,8	24,4	2367,0	9700,6	444,0
Житомирська	14,6	8,8	23,4	2768,8	11 832,4	541,5
Закарпатська	14,6	12,5	27,1	966,3	3565,8	163,2
Запорізька	14,6	10,0	24,6	2713,4	11 030,3	504,8
Івано-Франківська	14,6	8,4	23,0	3058,1	13 295,9	608,5
Київська	14,6	8,4	23,0	4839,1	21 039,4	962,9
Кіровоградська	14,6	10,3	24,9	4707,3	18 904,8	865,2
Луганська	14,6	12,9	27,5	1385,3	5037,3	230,5
Львівська	14,6	8,7	23,3	3944,3	16 928,3	774,8
Миколаївська	14,6	13,4	28,0	2791,4	9969,3	456,3
Одеська	14,6	10,1	24,7	2365,6	9577,4	438,3
Полтавська	14,6	11,9	26,5	10 054,7	37 942,3	1736,5
Рівненська	14,6	6,6	21,2	6029,9	28 443,0	1301,7
Сумська	14,6	11,5	26,1	6788,0	26 007,8	1190,3
Тернопільська	14,6	8,7	23,3	4510,0	19 356,3	885,9
Харківська	14,6	13,4	28,0	3995,2	14 268,6	653,0
Херсонська	14,6	13,1	27,7	4052,8	14 631,0	669,6
Хмельницька	14,6	7,7	22,3	5899,3	26 454,4	1210,7
Черкаська	14,6	8,3	22,9	7487,2	32 695,3	1496,4
Чернівецька	14,6	11,0	25,6	3082,5	12 040,9	551,1
Чернігівська	14,6	9,8	24,4	6225,5	25 514,5	1167,7
Україна	14,6	10,1	24,7	4537,9	18 371,9	840,8

Метод кумулятивної побудови дає змогу розрахувати ставку капіталізації за відсутності даних про ринкові ціни земельних ділянок сільськогосподарського призначення через суму безризикової ставки (деPOSITної ставки за довгостроковими валютними депозитами комерційних структур) та ризику сільського господарства (стандартний страховий тариф для агрострахування) за

формулою:

$$C_k = B_k + \Gamma_p, \quad (2.6)$$

де C_k – ставка капіталізації рентного доходу від використання сільськогосподарських угідь, %;

B_k – безризикова відсоткова ставка, %;

Γ_p – ризик сільського господарства, %;

Розрахунок ставки капіталізації по кожній області України має на меті висвітлити гостру проблему використання нормативного терміну каналізації на рівні 33 років, який далеко не завжди є обґрунтованим у сучасному сільськогосподарському виробництві.

Методичний підхід, який ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, враховує майбутні очікування відносно згаданих доходів, що є його головним позитивним моментом [136]. Варто зазначити, що при згаданому методі можна застосовувати й інші коефіцієнти залежно від ризиків, які беруться до уваги (ризик зміни ціни на землю; ризики, пов'язані з передачею земельної ділянки в оренду; ризик ліквідності земельної ділянки).

Висновки до розділу 2

Проаналізувавши вплив земельної реформи на розвиток земельних відносин в Україні, можна констатувати, що земельна реформа, яка розпочалася у нашій державі на початку 90-х років минулого століття на нинішній час не досягла повного завершення в розв'язанні поставлених завдань. Найвищий рівень виконання мають кроки стосовно перерозподілу земель державної власності з передачею їх у приватну власність і користування. При досягненні цієї мети й налагодженні економічних механізмів земельних відносин в умовах переходу до ринкової економіки, було дещо знехтувано заходами щодо раціонального використання та охорони земель сільськогосподарського призначення.

Крім того, вплив кроків земельної реформи на сучасний стан

земельних відносин полягає у тому, що не повністю налагоджено функціонування органів, які займаються земельними ресурсами. Тепер існує складна система розпорядження землями в межах населених пунктів і поза ними, при якій цими землями управляють відповідно органи місцевого самоврядування та органи виконавчої влади, що породжує ряд проблем і корупційних схем, які перешкоджають прозорому розвитку земельних відносин. Це призводить до зниження привабливості ведення господарства на землях сільськогосподарського призначення.

Моделювання грошових потоків у сільському господарстві дало змогу оцінити різницю між диференціальним рентним доходом та обсягом орендної плати. Дискусійним залишається питання методики розрахунку диференціального рентного доходу, оскільки законодавчо закріплено, що коефіцієнт норми рентабельності становить 35 %. Він не може відповідати дійсності в сучасному сільському господарстві, а також нівелює земельну ренту як оплату землі як фактора виробництва і відносить додатковий дохід на рахунок агробізнесу.

РОЗДІЛ 3.

НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ЕКОНОМІЧНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Іншою проблемою існуючої методики економічної оцінки земель є відсутність можливості практичного застосування результатів оцінки або ж, хоча б їхнього наочного відображення. Тому пропонується здійснювати економічну оцінку земель сільськогосподарського призначення шляхом капіталізації диференціального рентного доходу від вирощування пшениці.

Основними перешкодами при проведенні економічної оцінки сільськогосподарських земель є методика визначення ставки капіталізації рентного доходу та методика визначення диференціальної земельної ренти.

Для розрахунку ставки капіталізації було обрано метод кумулятивної побудови, згідно з яким ставка капіталізації обчислювалася як сума депозитної ставки за гривневими депозитами нефінансових корпорацій за кожен окремий рік (середнє значення між короткостроковими та довгостроковими депозитами) і середнього стандартного тарифу агрострахування.

Депозитні ставки за гривневими депозитами нефінансових корпорацій були розраховані на основі даних Національного банку України (табл. 3.1).

Таблиця 3.1

Депозитні ставки за гривневими депозитами нефінансових корпорацій за
період із 2016 по 2020 рік, %

Адміністративно-територіальна одиниця	Рік				
	2016	2017	2018	2019	2020
Черкаська область	8,5	12,9	10,2	12,4	14,7

Таблиця 3.2

Розрахунок стандартного страхового тарифу агрострахування за
врожайністю пшениці за період із 2016 по 2020 рік

Райони Черкаської області	Рік									
	2016		2017		2018		2019		2020	
	ц/га	%	ц/га	%	ц/га	%	ц/га	%	ц/га	%
Городищенський	42,2	6,9	45,6	5,7	48,8	4,6	50,6	4,0	60,2	1,3
Драбівський	29,9	11,0	40,9	7,1	42,6	6,4	51,1	4,0	42,3	6,9
Жашківський	49,2	5,5	43,0	6,4	47,4	5,2	49,1	4,6	54,8	2,8
Звенигородський	37,1	8,2	42,4	6,9	53,9	3,1	47,2	5,2	52,4	3,7

Золотінський	30,4	10,7	49,5	4,3	48,3	4,9	57,1	2,2	46,0	5,5
Кам'янський	45,3	6,3	44,1	6,1	52,0	3,7	57,9	1,9	43,9	6,1
Канівський	24,7	13,5	46,8	5,2	42,6	6,4	53,2	3,4	50,3	4,3
Катеринопільський	41,3	7,1	40,8	7,1	48,2	4,9	55,6	2,6	53,1	3,4
Корсунь-Шевченківський	39,4	7,5	56,3	2,5	60,7	1,1	58,0	1,9	61,4	1,0
Лисянський	42,1	6,9	45,3	5,8	48,4	4,9	51,3	4,0	48,8	4,6
Маньківський	45,8	6,2	42,1	6,9	57,6	2,0	54,8	2,8	62,8	0,8
Монастирищенський	55,3	2,8	45,9	5,5	55,1	2,8	49,9	4,3	60,1	1,3
Смілянський	35,5	8,8	39,5	7,3	49,8	4,3	53,4	3,4	40,4	7,3
Тальнівський	41,1	7,1	41,8	6,9	49,6	4,3	49,6	4,4	46,5	5,3
Уманський	51,9	4,0	46,9	5,2	54,9	2,8	53,1	3,4	57,5	2,0
Христинівський	45,3	6,3	42,4	6,9	44,4	6,1	48,4	4,8	54,4	3,0
Черкаський	35,8	8,4	42,7	6,4	51,7	3,7	52,6	3,5	47,8	4,9
Чорнобаївський	30,8	10,5	42,5	6,2	54,8	2,8	54,7	2,8	43,5	6,2
Чигиринський	31,3	10,2	32,3	10,0	46,4	5,4	48,6	4,7	50,7	4,1
Шполянський	45,7	6,2	46,7	5,2	55,9	2,5	60,9	1,1	60,3	1,3
По області	40,0	7,3	44,9	5,8	52,4	3,7	53,7	3,1	52,7	3,4

Стандартні страхові тарифи для страхування майбутнього врожаю озимих зернових сільськогосподарських культур затверджені наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України № 131 від 07.04.2016 року. Проте потрібно наголосити, що ці тарифи залежать від середньої врожайності озимої пшениці, яка вказана в межах 32–42 ц/га для Черкаської області, що не відображає реального стану врожайності пшениці навіть за 2016–2020 роки. Тому при розрахунку тарифів агрострахування для земель з урожайністю нижче 32 ц/га та вище 42 ц/га було використано метод інтерполяції.

Розрахунок ставок капіталізації методом кумулятивної побудови наведено у таблиці 3.3.

Таблиця 3.3.

Ставки капіталізації диференціального рентного доходу від вирощування пшениці за період із 2016 по 2020 рік, %

Райони Черкаської області	Рік				
	2016	2017	2018	2019	2020
Городищенський	15,4	18,6	14,8	16,4	16,0
Драбівський	19,5	20,0	16,6	16,4	21,6
Жашківський	14,0	19,3	15,4	17,0	17,5
Звенигородський	16,7	19,8	13,3	17,6	18,4
Золотінський	19,2	17,2	15,1	14,6	20,2
Кам'янський	14,8	19,0	13,9	14,3	20,8
Канівський	22,0	18,1	16,6	15,8	19,0
Катеринопільський	15,6	20,0	15,1	15,0	18,1

Корсунь-Шевченківський	16,0	15,4	11,3	14,3	15,7
Лисянський	15,4	18,7	15,1	16,4	19,3
Маньківський	14,7	19,8	12,2	15,2	15,5
Монастирищенський	11,3	18,4	13,0	16,7	16,0
Смілянський	17,3	20,2	14,5	15,8	22,0
Тальнівський	15,6	19,8	14,5	16,8	20,0
Уманський	12,5	18,1	13,0	15,8	16,7
Христинівський	14,8	19,8	16,3	17,2	17,7
Черкаський	16,9	19,3	13,9	15,9	19,6
Чорнобаївський	19,0	19,1	13,0	15,2	20,9
Чигиринський	18,7	22,9	15,6	17,1	18,8
Шполянський	14,7	18,1	12,7	13,5	16,0
По області	15,8	18,7	13,9	15,5	18,1

Диференціальний рентний дохід визначено за формулою (табл 3.4):

$$P_{дн} = U \times (Ц - B - B \times C_p), (2.3)$$

де $P_{дн}$ – диференціальний рентний дохід, грн/га;

U – урожайність зернових, ц/га;

$Ц$ – ціна реалізації зерна, грн/ц;

B – витрати на виробництво зерна, грн/ц;

C_p – середня рентабельність економіки.

U дослідженні норма рентабельності, яка законодавчо закріплена на рівні 35%, була визначена як середня рентабельність економічної діяльності в Україні за кожен окремий рік із 2016 по 2020 рік.

Оскільки при цьому стає можливим висвітлення переваги сільськогосподарського виробництва над іншими видами економічної діяльності як рентного виду діяльності. Така перевага існує у результаті використання землі як фактора виробництва, крім її використання як базису для ведення діяльності.

Таблиця 3.4

Розрахунок диференціальної земельної ренти в регіоні

Райони Черкаської області	Диференціальна земельна рента, грн/га				
	Рік				
	2016	2017	2018	2019	2020
Городищенський	960,7	450,3	343,5	2359,3	3878,2
Драбівський	-52,7	740,0	34,7	3766,8	2646,1
Жашківський	270,8	573,0	-14,9	1593,7	2166,9
Звенигородський	604,2	1180,5	999,9	2366,8	4253,6
Золотінський	180,3	1562,1	266,7	2884,6	2154,4

Кам'янський	1034,7	1081,3	562,2	3040,2	3654,6
Канівський	770,3	1838,3	-773,7	-267,1	-931,5
Катеринопільський	1125,4	2352,1	1277,7	3882,1	6436,2
Корсунь-Шевченківський	192,4	2197,3	1015,0	2996,9	4382,8
Лисянський	1002,5	1122,1	868,8	3274,8	2351,4
Маньківський	1204,5	852,5	947,7	2968,0	6091,9
Монастирищенський	1244,3	-272,6	-1051,7	1721,8	4803,7
Смілянський	-427,6	49,4	401,3	2632,3	2534,3
Тальнівський	417,2	875,1	64,4	1910,7	2283,0
Уманський	1800,0	995,9	1091,1	2582,3	3667,0
Христинівський	483,6	376,5	24,4	1257,3	5422,1
Черкаський	-107,9	-1485,8	-624,3	442,8	4736,9
Чорнобаївський	627,2	464,6	-297,6	2446,1	2354,0
Чигиринський	-805,9	317,0	792,8	2087,5	3482,6
Шполянський	1142,6	1556,7	1079,8	4781,2	6049,1
По області	534,6	962,1	462,6	2670,2	3830,3

Розрахунок економічної оцінки 1 га земель сільськогосподарського призначення (табл. 3.5) проведено за формулою:

$$EO = P_{\text{дн}} \div C_{\text{к}}, \quad (2.2)$$

де EO – економічна оцінка земель сільськогосподарського призначення, визначена шляхом прямої капіталізації диференціального рентного доходу, грн/га;

$P_{\text{дн}}$ – диференціальний рентний дохід, грн/га;

$C_{\text{к}}$ – ставка капіталізації, визначена методом кумулятивної побудови (у вигляді десяткового дробу).

Проведений розрахунок показав, що в таблиці 3.5 присутні від'ємні показники економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення. Вони були одержані внаслідок від'ємного значення диференціальної земельної ренти на тих чи інших землях в окремі роки. Причиною від'ємних показників є від'ємна або нижча від середньої по Україні рентабельність вирощування сільськогосподарських культур.

Таблиця 3.5

Економічна оцінка земель сільськогосподарського призначення регіону за період із 2015 по 2020 рік, грн/га.

Райони Черкаської області	Рік				
	2016	2017	2018	2019	2020
Городищенський	6238,4	2421,2	2320,8	14 385,8	24 238,9
Драбівський	-270,4	3699,9	209,1	22 968,3	12 250,4

Жашківський	1934,0	2969,0	-96,9	9374,9	12 382,4
Звенигородський	3617,8	5962,0	7517,7	13 447,5	23 117,5
Золотінський	939,1	9082,2	1766,0	19 757,5	10 665,5
Кам'янський	6991,2	5691,0	4044,9	21 260,4	17 570,4
Канівський	3501,2	10 156,2	-4661,0	-1690,8	-4902,6
Катеринопільський	7214,1	11 760,3	8461,6	25 880,7	35 558,8
Корсунь-Шевченківський	1202,4	14 268,2	8982,7	20 957,4	27 916,2
Лисянський	6509,5	6000,6	5753,4	19 968,2	12 183,4
Маньківський	8194,2	4305,8	7768,4	19 526,3	39 302,3
Монастирищенський	11 011,2	-1481,8	-8090,1	10 310,3	30 023,4
Смілянський	-2471,7	244,7	2767,4	16 659,8	11 519,7
Тальнівський	2674,3	4419,6	444,3	11 373,2	11 415,2
Уманський	14 400,1	5502,3	8393,2	16 343,8	21 957,9
Христинівський	3267,6	1901,6	149,8	7310,0	30 633,3
Черкаський	-638,6	-7698,5	-4491,1	2784,7	24 167,9
Чорнобаївський	3300,9	2432,6	-2288,9	16 092,6	11 263,3
Чигиринський	-4309,4	1384,4	5082,0	12 207,8	18 524,5
Шполянський	7772,5	8600,3	8502,7	35 416,3	37806,7
По області	3383,7	5145,0	3328,1	17 227,0	21 161,8

Беручи до уваги, що, як правило, сільське господарство – високо-рентабельна сфера діяльності, але у той же час і високоризикована, головною причиною від'ємних показників земельної ренти є непередбачуваність природних умов, які значною мірою впливають на сільськогосподарське виробництво. Тому перспективна економічна оцінка сільськогосподарських угідь повинна:

по-перше, включати складну ставку капіталізації, обчислення якої є трудомістким процесом і заслуговує на окремі наукові дослідження з урахуванням міжнародного досвіду;

по-друге, диференціальну земельну ренту рекомендовано визначати на основі регресійного аналізу, тобто за допомогою побудови лінії тренду для моделювання та прогнозування показників рентного доходу. Це дасть змогу зрівноважити результати економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення та уникнути від'ємних значень при її розрахунку, що повніше відобразатиме реальний стан ринку земель сільськогосподарського призначення та їхню роль у сільськогосподарському виробництві.

Головною метою економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення є висвітлення впливу попиту та пропозиції на продукцію сільського господарства як відображення стану продовольчої безпеки у країні, регіоні або

світі. В основу досягнення такої мети було покладено визначення впливу земельних ресурсів на результат сільськогосподарської діяльності як фактора виробництва.

В умовах розвинених земельних відносин, тобто при відкритому і функціонуючому ринку земель сільськогосподарського призначення, вартість сільськогосподарських угідь можна буде визначити порівняльним методом, який на нинішній час найповніше відображає стан попиту та пропозиції на ринках і дає змогу найточніше обчислити ринкову вартість земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

За таких обставин, необхідною є економічна оцінка сільськогосподарських земель, що відображає різницю між ринковою вартістю земельних ділянок (показує попит і пропозицію на землі сільськогосподарського призначення як високодохідну діяльність) та капіталізованим рентним доходом (показує попит і пропозицію на продукцію сільського господарства як відображення рівня продовольчої безпеки регіону, країни тощо).

При написанні кваліфікаційної роботи були спроби проведення економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення різними методами, які не ввійшли до основної частини дослідження внаслідок недостатньої кількості вихідних даних, недосконалості деяких розрахунків, занадто трудомісткого опрацювання й аналізу даних.

На основі результатів економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення регулювання земельних відносин може відбуватися за кількома напрямками.

По-перше, це визначення сільськогосподарської цінності земельних ресурсів для забезпечення продовольчої безпеки країни шляхом порівняння рівня капіталізованого рентного доходу та ринкової вартості земельної ділянки.

По-друге, охорона особливо цінних і продуктивних земель сільськогосподарського призначення, оскільки ґрунти України є одними з найродючіших у світі, шляхом вивчення та порівняння земельного законодавства країн, в яких урожайність сільськогосподарських культур є

вищою, а природні властивості ґрунтів кращими або на рівні з українськими.

По-третє, при переході до відкритого ринку земель сільськогосподарського призначення економічна оцінка може бути передумовою визначення початкової вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення, оскільки включає в своєму розрахунку ринкові умови попиту і пропозиції на продукцію сільськогосподарського виробництва.

Рекомендаціями щодо подальших наукових досліджень економічної оцінки сільськогосподарських земель для її уточнення можуть бути розробки за наступними напрямками.

1. Обчислення вартості сільськогосподарських земель на основі теорії граничної корисності економічних благ. Під час пошуку оптимального методу розрахунку економічної оцінки земель було зроблено спробу визначити граничну корисність 1 га сільськогосподарських угідь за ринковою ціною хліба. За класичною економічною теорією припускалося, що ринкова ціна хліба відображає його граничну корисність у поточних умовах для населення країни чи регіону. Недоліком такого розрахунку була недосконалість визначення кількості хліба, яку можна одержати від сільськогосподарської продукції з 1 га.

2. Визначення фактора впливу земельних ресурсів на основі розрахунку енергії гумусу та ґрунту в цілому у сільськогосподарському виробництві. Такий метод точно висвітлює вплив землі як природного фактора виробництва на кінцевий урожай сільськогосподарських культур. Недоліком цього методу є велика кількість природних чинників, що впливають на сільськогосподарське виробництво, чисельно відобразити які дуже важко.

Таблиця 3.6

Прогнозований рентний дохід на 2025 рік

Райони Черкаської області	Рік					
	2016	2017	2018	2019	2020	2025
Городищенський	960,7	450,3	343,5	2359,3	3878,2	4491,0
Драбівський	-52,7	740,0	34,7	3766,8	2646,1	3064,2
Жашківський	270,8	573,0	-14,9	1593,7	2166,9	2509,3
Звенигородський	604,2	1180,5	999,9	2366,8	4253,6	4925,7
Золотінський	180,3	1562,1	266,7	2884,6	2154,4	2494,8

Кам'янський	1034,7	1081,3	562,2	3040,2	3654,6	4232,1
Канівський	770,3	1838,3	-773,7	-267,1	-931,5	-1078,7
Катеринопільський	1125,4	2352,1	1277,7	3882,1	6436,2	7453,1
Корсунь-Шевченківський	192,4	2197,3	1015,0	2996,9	4382,8	5075,3
Лисянський	1002,5	1122,1	868,8	3274,8	2351,4	2722,9
Маньківський	1204,5	852,5	947,7	2968,0	6091,9	7054,4
Монастирищенський	1244,3	-272,6	-1051,7	1721,8	4803,7	5562,7
Смілянський	-427,6	49,4	401,3	2632,3	2534,3	2934,7
Тальнівський	417,2	875,1	64,4	1910,7	2283,0	2643,8
Уманський	1800,0	995,9	1091,1	2582,3	3667,0	4246,4
Христинівський	483,6	376,5	24,4	1257,3	5422,1	6278,8
Черкаський	-107,9	-1485,8	-624,3	442,8	4736,9	5485,3
Чорнобаївський	627,2	464,6	-297,6	2446,1	2354,0	2726,0
Чигиринський	-805,9	317,0	792,8	2087,5	3482,6	4032,9
Шполянський	1142,6	1556,7	1079,8	4781,2	6049,1	7004,8
По області	534,6	962,1	462,6	2670,2	3830,3	4435,5

3. Установлення поточного і перспективного попиту на землі сільськогосподарського призначення. Розрахунки в цьому напрямі включають прогнозування максимальної врожайності сільськогосподарських культур відповідно до їхньої частки в денному раціоні населення світу, регіону чи країни та поточної забезпеченості населення всіма видами харчових продуктів. Недоліками таких розрахунків є неоднорідність ґрунтового покриву й неможливість досягнення максимального врожаю, що також викликає дискусії, на всіх землях сільськогосподарського призначення. На основі такого методу і дослідження світової динаміки зміни попиту на землі сільськогосподарського призначення можна зробити прогноз щодо зміни диференціального рентного доходу та економічної оцінки земель на 2025 рік (табл. 3.6 і 3.7).

Таблиця 3.7

Прогнозована економічна оцінка земель на 2025 рік

Райони Черкаської області	Рік					
	2016	2017	2018	2019	2020	2025
Городищенський	6238,4	2421,2	2320,8	14 385,8	24 238,9	28 068,6
Драбівський	-270,4	3699,9	209,1	22 968,3	12 250,4	14 186,0
Жашківський	1934,0	2969,0	-96,9	9374,9	12 382,4	14 338,8
Звенигородський	3617,8	5962,0	7517,7	13 447,5	23 117,5	26 770,1
Золотінський	939,1	9082,2	1766,0	19 757,5	10 665,5	12 350,6
Кам'янський	6991,2	5691,0	4044,9	21 260,4	17 570,4	20 346,5
Канівський	3501,2	10 156,2	-4661,0	-1690,8	-4902,6	-5677,2
Катеринопільський	7214,1	11 760,3	8461,6	25 880,7	35 558,8	41 177,1
Корсунь-Шевченківський	1202,4	14 268,2	8982,7	20 957,4	27 916,2	32 326,9

Лисянський	6509,5	6000,6	5753,4	19 968,2	12 183,4	14 108,4
Маньківський	8194,2	4305,8	7768,4	19 526,3	39 302,3	45 512,1
Монастирищенський	11 011,2	-1481,8	-8090,1	10 310,3	30 023,4	34 767,1
Смілянський	-2471,7	244,7	2767,4	16 659,8	11 519,7	13 339,8
Тальнівський	2674,3	4419,6	444,3	11 373,2	11 415,2	13 218,8
Уманський	14 400,1	5502,3	8393,2	16 343,8	21 957,9	25 427,3
Христинівський	3267,6	1901,6	149,8	7310,0	30 633,3	35 473,3
Черкаський	-638,6	-7698,5	-4491,1	2784,7	24 167,9	27 986,4
Чорнобаївський	3300,9	2432,6	-2288,9	16 092,6	11 263,3	13 042,9
Чигиринський	-4309,4	1384,4	5082,0	12 207,8	18 524,5	21 451,4
Шполянський	7772,5	8600,3	8502,7	35 416,3	37 806,7	43 780,1
По області	3383,7	5145,0	3328,1	17 227,0	21 161,8	24 505,3

4. Статистичне дослідження відкритих ринків земель сільськогосподарського призначення. Дослідження в цьому напрямі включає збирання статистичних даних щодо оплати доступу до земельних ресурсів у різних країнах і порівняння її з продуктивністю сільськогосподарських угідь.

Перешкодою в проведенні такого дослідження є неможливість перевірки й збирання достовірних даних про плату за користування землею у різних країнах, неоднакове трактування земельного законодавства держав та ін.

5. Визначення чистої природної врожайності земель сільськогосподарського призначення як природного фактора виробництва. Таке дослідження має відбуватися на базі дослідних станцій НААН України впродовж кількох років із реєструванням головних природних чинників, що впливають на формування врожаю сільськогосподарських культур. Недоліком такого дослідження є його довгоплинність і неможливість передбачення практичної цінності в кінці виконання науково-дослідної роботи.

6. Факторний аналіз впливу різних чинників на формування врожаю та чистого доходу від вирощування сільськогосподарських культур. До такого напрямку слід віднести інші економічно-математичні методи дослідження впливу якості земель як фактора виробництва на врожайність і чистий дохід з 1 га земель, включаючи кореляційний, регресійний, дисперсійний аналізи, інтегральний метод оцінки впливу факторів виробництва та ін. Роботи в цьому напрямі потребують належної підготовки у сфері математичної статистики, економіко-математичного моделювання і відборі відповідних факторів впливу з релевантним чисельним відображенням.

Висновки до розділу 3.

Реалізація підходів до економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення на регіональному рівні дала змогу визначити, що регулювання земельних відносин і розв'язання проблем сільськогосподарського землекористування може відбуватися за наступними напрямками.

По-перше, це визначення сільськогосподарської цінності земельних ресурсів для забезпечення продовольчої безпеки країни шляхом порівняння рівня капіталізованого рентного доходу та ринкової вартості земельної ділянки.

По-друге, охорона особливо цінних і продуктивних земель сільськогосподарського призначення, оскільки ґрунти України є одними з найродючіших у світі, шляхом вивчення та порівняння земельного законодавства країн, в яких урожайність сільськогосподарських культур є вищою, а природні властивості ґрунтів кращими або на рівні з українськими.

По-третє, при переході до відкритого ринку земель сільськогосподарського призначення економічна оцінка може бути передумовою визначення початкової вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення, оскільки включає в своєму розрахунку ринкові умови попиту і пропозиції на продукцію сільськогосподарського виробництва.

ВИСНОВКИ

У кваліфікаційній роботі проведено теоретичне узагальнення методичних підходів до визначення диференціального рентного доходу та розрахунку ставки капіталізації та обґрунтування сучасної методики проведення економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення. Це дало змогу сформулювати наступні висновки.

1. У сучасних умовах, якість ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення, що опосередковується через показники бонітування ґрунтів, поступово втрачає значення як фактор виробництва. В той же час, найбільший вплив на результати виробництва в Україні становить рівень загальних витрат на виробництво, що входять до собівартості. Таким чином, у загальному рентному доході зменшується частка диференціальної ренти I та зростає частка диференціальної ренти II. Можна очікувати зростання ролі землі як фактору сільськогосподарського виробництва в міру збільшення населення світу та наростання продовольчої кризи.

2. Показано, що земельна рента як економічна форма реалізації права власності на земельні ресурси перерозподіляється за трьома основними напрямками: виплата орендної плати власникам земельних ділянок, справляння плати за землю та дохід землекористувача. Таким чином, власники земельних ділянок, що отримали їх у процесі виділення в натурі (намісцевості) земельних часток (паїв), одержують у середньому 14,3 % рентного доходу, через податки в інтересах місцевих громад перерозподіляється 6,8 %, а 78,9 % ренти привласнюється землекористувачами.

3. Система землеоціночних робіт в Україні суттєво відрізняється від тієї, що застосовується у розвинених країнах. Це відображається в тому, що деякі види оцінок присутні лише в Україні (нормативна грошова оцінка, економічна оцінка), проте доцільність одночасного існування є сумнівною. Доведено, що встановлення «нормативів капіталізованого рентного доходу»

як основи для визначення оціночної вартості земель для фіскальних та регуляторних цілей не виправдовує себе, оскільки вказані «нормативи» досить

швидко втрачають актуальність в умовах ринкової економіки. В той же час, методичні засади визначення ринкової вартості земельних ділянок при експертній грошовій оцінці земельних ділянок в Україні у цілому узгоджені із міжнародними та європейськими стандартами оцінки.

4. Економічна оцінка сільськогосподарських угідь, яка була востаннє проведена у 1988 році не може адекватно відображати цінність земельних ресурсів при їх використанні у сільському господарстві. Обґрунтовано, що в сучасних умовах така оцінка є всіма методами для пояснення або передбачення потенційного використання землі та визначатися на основі диференціального рентного доходу, що розраховується, базуючись на актуальних статистичних даних, та ставки капіталізації, що відображає поточний стан економіки країни через депозитні ставки та ризики ведення сільськогосподарського виробництва через ставки страхування.

5. Показано, що рентний дохід у сучасному сільському господарстві України у 2020 році від вирощування зернових культур становив 30,4 млрд грн, при чому він перерозподіляється переважно в інтересах землекористувачів (сільськогосподарських підприємств), які привласнюють 78,9 % ренти (24,0 млрд грн), в той час як власники земельних ділянок привласнюють лише близько 14,3 % (4,3 млрд грн).

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Аграрна реформа в Україні. [П.І. Гайдуцький, П.Т. Саблук, Ю.О. Лупенко та ін.]; за ред. П. І. Гайдуцького. К.: ННЦ ІАЕ, 2005. 424 с.
2. Артюшин В.І., Кобець М.І., Пугачов М.І. Проблеми становлення та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки ПРООН, 2007. 60 с.
3. Бабміндра Д.І. Еколого-економічні засади реформування землекористування в ринкових умовах: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня д-ра. екон. наук : спец. 08.08.06 «Економіка природокористування та охорони навколишнього середовища». К., 2005. 35 с.
4. Бабміндра Д.І., Мартин А.Г. Ринок землі: видимі й приховані ризики. Землевпорядний вісник. 2008. № 1. С. 9–15.
5. Білик Ю.Д. Формування ринку сільськогосподарських земель і підвищення ефективності їх використання. Землевпорядний вісник. 2000. № 2. С. 24–28.
6. Богіра М.С. Земельна реформа в Україні: наслідки і перспективи. Землевпорядний вісник. 2006. № 4. С. 35–37.
7. Будзьяк В.М. Визначення ціни землі. Продуктивні сили і регіональна економіка: зб. наук. пр. К., 2004. Ч.1. С. 188–192.
8. Будзьяк В.М. Державне регулювання землекористуванням в умовах ринку землі. Управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки. Львів, 2004. С. 120–122.
9. Будзьяк В.М. Економіко-екологічні основи ефективного сільськогосподарського землекористування: теорія, методологія, практика: автореф. дис. на здоб. наук. ступеня д-ра. екон. наук: спец. 08.00.06
10. «Економіка природокористування та охорони навколишнього середовища». К., 2008. 41 с.
11. Гаршина О.К. Політична економія : Курс лекцій. Ч. 2. Донбас. держ. машинобуд. акад. Краматорськ, 2006. 79 с. Библиогр.: с. 78–79.
12. Горлачук В.В., Белінська С.М. Передумови запровадження ринку

земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва в Україні. Економіка АПК. 2007. № 7. С. 18–20.

13. Горлачук В.В., Домбровська Л.В. Концептуальні засади економічного регулювання сільськогосподарського землекористування. Бізнес-навігатор. 2009. Вип. 17. С. 189–198.

14. Гриценко О.А. Ринок нерухомості: закономірності становлення та функціонування: автореф. дис. на здоб. наук. ступеня д-ра екон. наук : спец.

15. 08.01.01 «Економічна теорія». К., 2003. 32 с.

16. Гуторов О.І. Концептуальні засади формування ринку земель сільськогосподарського призначення: Зб. наук. пр. ТДАУ. Сер.: Економічні науки. Таврійський державний агротехнологічний університет. Мелітополь., 2012. № 2 (18). Т. 1. С.114–120.

17. Гуторов О.І. Методичні засади вдосконалення (оновлення) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Науковий вісник ЛНАУ. Сер.: Економічні науки. Луганський національний аграрний університет. Луганськ. № 39. 2012. С. 61–67.

18. Гуторов О.І. Проблеми сталого землекористування у сільському господарстві: теорія, методологія, практика: [монографія]. Х. : Едена, 2010. 406 с.

19. Даниленко А.С. Ринок земель в Україні та перспективи його подальшого розвитку. Земля і власність. 2004. № 9 (107). С.4–5.

20. Добряк Д.С. Земельна реформа і формування ринку землі в Україні. Економічний часопис. 1999. №6. С. 31–34.

21. Економічна енциклопедія: У трьох томах. Т. 1. Редкол. Мочерний С.В. (відп. ред.) та ін. К. : Академія, 2000. 864 с.

22. Заяць В.М. Розвиток ринку сільськогосподарських земель: монографія. К.: ННЦ ІАЕ, 2011. 390 с.

23. Земельна реформа в Україні: історія проведення та сьогодення. О.О. Мельник: зб. наук. пр. Таврійського державного агротехнологічного університету (економічні науки). 2013. № 1(2). С. 208–217.

24. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. Верховна Рада України. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3–4. Ст. 27.
25. Земельний кодекс Української РСР від 18.12.1990 р. № 561-XII. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/law/show/561-12>.
26. Ібатуллін Ш.І., Степенко О.В. Методичні підходи до масової оцінки земельних ресурсів. Економічний часопис-XXI. 2014. № 3–4(1). С. 93–96.
27. Історія економічних вчень: Підручник; за ред. В.М. Тарасевича, Ю.Є. Петруні – К. : Центр учбової літератури, 2013. –352 с.
28. Історія економічних учень: Підручник. [Корнійчук Л.Я., Татаренко Н.О., Поручник А.М. та ін.]; за ред. Л.Я. Корнійчука, Н.О. Татаренка. – К. : КНЕУ, 1999. – 564 с.
29. Козюк В.В., Родіонова Л.А., Кириленко В.В., Ковальчук І.Б. Історія економіки та економічної думки: від ранніх цивілізацій до початку ХХ ст.: навчальний посібник. К. : Знання, 2011. 566 с.
30. Конституція України : станом на 1 груд. 2010 р. Верховна Рада України. Офіц. вид. К. : Відомості Верховної Ради, 1996. № 30. стаття 141. (Бібліотека офіційних видань).
31. Кошель А.О. Масова оцінка як багатофункціональна система визначення вартості земель в Україні. Землевпорядний вісник. 2014. № 11. С. 28–31.
32. Кошель А.О. Теоретичні основи ефективності масової оцінки земель. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2016. № 3. С. 72–77.
33. Кримінальний кодекс України, Закон від 05.04.2001 р. № 2341-III. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/law/show/2341-14>
34. Кручок С.І. Іпотечне кредитування: європейська практика та перспективи розвитку в Україні. – К. : Урожай, 2003. 208 с.
35. Маркс К. Капітал. К. Маркс, Ф. Енгельс. Соч. Т. 25. Ч. 1, 2. 26.
36. Маркс К. Твори. К. Маркс, Ф. Енгельс. Т. 25. К. : Вид-во політ. літ-ри, 1965. С. 307.
37. Мартин А.Г. Ліцензування земельних торгів: теорія і практика.

Землевпорядний вісник. 2009. № 4.– С. 31–35.

38. Мартин А.Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, 2013. URL: <http://zsu.org.ua/andrij-martin9220-onovlennya-metodichnikh-zasad-normativnoji-groshovoji-otsinki-zemel-silskogospodarskogo-priznachennya>.

39. Мартин А.Г. Перспективи технічної регламентації у сфері земельних відносин. Землевпорядний вісник. 2009. № 10. С. 18–23.

40. Мартин А.Г. Правове регулювання ринку земель в Україні: проблеми та шляхи їх розв'язання. Землеустрій і кадастр. 2008. № 4. С. 42–48.

41. Мельничук В.О. Економічні засади експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення [Текст]: дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : спец. 08.00.06 «Економіка природокористування та охорони навколишнього середовища»: захищена 03.03.2009. К., 2009. 260 с.

42. Мірошниченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України, 5-те видання, змінене і доповнене. К.: Алерта, 2013. 544 с.

43. Петти У. Экономические и статистические работы; [Пер. под ред. М. Смита]. М. : Гос. соц.-экон. изд-во, 1940. XXVIII. 324 с. С. 35–39.

44. Пікалов Е.Ю. Створення ринку землі. Пропозиція. 2003. № 12. С.106–108.

45. Постанова Верховної Ради Української РСР «Про земельну реформу» від 18 грудня 1990 р. № 563-ХІІ. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/lawsshow563-12>.

46. Постанова Верховної Ради України «Про прискорення земельної реформи та приватизації землі» від 13 березня 1992 р. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/lawsshow2200-12>.

47. Постанова Кабінету Міністрів України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» від 11 жовтня 2002 р. № 1531. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/lawsshow1442-2004-%D0%BF>.

48. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження

Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» від 10 вересня 2003 р. № 1440. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF>.

49. Проблеми завершення земельної реформи. Матеріали круглого столу. НААН України. 2015. 35 с.

50. Рикардо Д. Сочинения. Пер. под ред. М.Смита. Т. 1. М. : Госполитиздат, 1941. С. 32–37.

51. Смага І.С., Хрищук С.Ю. Основи оцінки земель сільськогосподарського призначення: Навчально-методичний посібник. Чернівці: Чернівець. нац. ун-т, 2011. 92 с.

52. Смит А. Исследование о природе и причинах богатства народов. Т. 1. М.–Л. : Гос. соц.-экон. изд-во, 1935. XX. 372 с.

53. Собкевич О.В., Русан В.М., Юрченко А.Д., Скороход В.О. Розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. К. : НІСД, 2011. 29 с.

54. Стандартні страхові тарифи для страхування посівів та майбутнього врожаю озимих зернових сільськогосподарських культур з державною підтримкою від сільськогосподарських ризиків на весь період вирощування (страховий продукт 1). URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0716-14page>.

55. Татарников Е. А. Шпаргалка по истории экономических учений. Ставрополь: 45-я паралель, 2010. 64 с.

56. Указ Президента України від 10 листопада 1994р. № 666/84 «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва», URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/66694>.

57. Food and agriculture organization of the United Nations, FAOSTAT, 2014. URL: <http://faostat.fao.org/site291default.aspx>.

58. International Valuation Standards, Framework and Requirements. London. 2013. 47 p.

59. OECD Home. . URL: <http://www.oecd.org>.

60. Smith, Adam. *An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations*. Edited by Sálvio M. Soares. MetaLibri, 2007. Vol. 1.
61. *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice*. Maryland. 2014. 394 p.
62. *World agriculture towards 2030-2050*, 2012 URL:
63. <http://www.fao.org/docrep/016/ap106e/ap106e.pdf>.