

УДК 332.72

І.М. КАДИКОВА

*Національний аерокосмічний університет ім. М.Є. Жуковського "ХАІ"***СИСТЕМАТИЗАЦІЯ РЕНТОУТВОРЮЮЧИХ ФАКТОРІВ
ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ**

Автор досліджує ренту земель населених пунктів з позицій виявлення рентоутворюючих факторів та їх систематизації. Проаналізовано підходи різних економічних шкіл та течій до трактування природи земельної ренти. Всі фактори, що впливають на ренту міських земель, автор розділяє на природні й витратні – створені людською працею, виділяючи в такий спосіб диференціальну ренту першого й другого видів. Розкрито особливе місце екологічної ренти та регіональної ренти земель населених пунктів.

Ключові слова: теорія ренти, земельна рента, ринок земель населених пунктів.

Вступ

Земля виступає класичним і унікальним благом тривалого користування, ринкова вартість якого може бути визначена тільки через вартість її особливої послуги, тобто через ренту.

Слово «рента» походить від латинського «*renddita*» – те, що приносить прибуток [1, с. 134]. Цивільне законодавство України встановлює, що за договором ренти одна сторона (одержувач ренти) передає другій стороні (платникові ренти) у власність майно, а платник ренти взамін цього зобов'язується періодично виплачувати одержувачеві ренту у формі певної грошової суми або в іншій формі [2]. Таким чином, кодекс трактує ренту як орендний платіж, що суперечить положенням деяких нормативних актів. Так, Законом України «Про систему оподаткування» рентні платежі віднесені до загальнодержавних податків і зборів. У Законі України «Про оцінку земель» земельна рента (рентний дохід) визначена як дохід, який

можна отримати із землі як фактора виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки.

У науковій літературі приводиться багато дефініцій ренти, які засновані переважно на працях Д.Рікардо [3]. Абсолютна, або чиста, економічна рента – це дохід, отриманий за допомогою будь-якого виробничого фактору, що характеризується цілком нееластичною пропозицією стосовно ціни. Такими факторами вважаються земля та інші природні ресурси, кількість яких строго обмежена. Диференціальна рента є наслідком використання ресурсів більш високих порядків у ситуації ранжирування їх за продуктивністю. Вона являє собою чистий дохід, що виникає у підприємств завдяки перевагам відносно природних умов і місцезнаходження (диференціальна рента I – її величина буде визначатися бонітетом фізико-хімічних властивостей ґрунту й кліматом місцевості) або продуктивнішого їхнього використання на базі кращої технічної оснащеності (диференціальна рента II). Тобто, монополія приватної власності породжує абсолютну земельну ренту, монополія господарства на землі – диференціальну земельну ренту.

Аналіз досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми

Класична природа ренти відносно землі добре досліджена в економічній теорії й у працях А. Маршала, К. Маркса, Р. Барра, А. Сміта, Дж.С. Мілля та ін. Як відзначав Р. Барр, земельна рента – плата на користь фактора виробництва, пропозиція якого має недосконалу еластичність стосовно ціни, а це означає, що рента перестає бути феноменом, властивим тільки сільськогосподарській сфері. Земельна рента – один із прикладів існування економічних рент (або надлишків), які можуть випадати на долю будь-якого фактору виробництва, це «лише головний вид поширеного роду» [4, с. 58]. За словами Дж.С. Мілля, «рента є ціною привілею», що дарується нерівністю прибутку [5, с. 216].

Вчені, які не ототожнюють ренту із податком, глибоко аргументують свій підхід. Зокрема, П. Самуельсон вважає, що рента – це орендна плата за право користування землею, що визначається в результаті конкуренції й

установлюється в точці перетинання попиту та пропозиції [6, с. 156]. Він стверджує, що специфіка ренти як доходу дозволяє обкладати її більшими ставками податку, і це не завдає збитків виробництву, оскільки даний дохід визначається специфічними якостями землі. Таким чином, рента – це не податок, а дохід, що підлягає розподілу між власником природних ресурсів і суб'єктом, що їх орендує.

Іноді рента трактується спрощено – як ціна користування землею, вона створює дохід тих, хто пропонує цю землю для використання [7, с. 69]. К. Менгер також ототожнює ціну користування землею із земельною рентою [8, с. 161].

Прийнято вважати, що, незалежно від свого виду, рента виконує суспільну функцію з регулювання використання обмежених і рідких факторів виробництва. Земельна рента окреслює межу найбільш вигідного й ефективного вкладення інших факторів виробництва, забезпечуючи рівну цінність їхнього граничного продукту при будь-якому способі використання землі.

Виникнення ренти пов'язане з обмеженістю землі. «Відповідно до загальних законів пропозиції та попиту ніхто не сплачує ренти за користування повітрям і водою або яким-небудь іншим дарунком природи, що існує в необмеженій кількості» [5, с. 268]. Земельна рента існує тому, що земля не просто кількісно обмежена, а обмежена абсолютно, тобто таким чином, що суспільство не може ні в короткостроковому, ні в довгостроковому періодах запропонувати землі (земельних ділянок) більше, ніж її існує взагалі. «Рента – це та частка продукту землі, що сплачується землевласникові за користування первісними й незруйновними силами ґрунту» [5, с. 267]. При цьому обмеженість є необхідною, але не достатньою умовою утворення ренти. Характер користування або володіння цими обмеженими благами повинен бути монопольним, що й призведе до того, що додатковий прибуток перетвориться на ренту.

Обмеженість землі може проявлятися в різних формах, що обумовлює різні форми ренти. Так, *абсолютна рента* є результатом абсолютного кількісного обмеження землі як особливого блага. Це *рента «рідкості»*, виникнення якої обумовлене тим, що земля не має зовнішньої альтернативної вартості й ніякий інший ресурс не зможе її замінити як фактор вироб-

ництва й розміщення. Утворення абсолютної ренти пов'язане з монополією приватної власності. Однак у транзитивній економіці поява абсолютної ренти пов'язана з монополією державної власності на землю [9, с. 190]. Логічно завершеною формою абсолютної ренти є *монопольна рента*. Всіма економічними школами виділяється ця категорія ренти. Вона ґрунтується на монопольній ціні, за якою продається продукт рідкої якості, формуючи ренту ексклюзивної обмеженості або «рідкість рідкості». Її виникнення пов'язане з винятковою рідкістю невідтворюваних благ або умов їхнього створення. Так, всі власники землі одержують абсолютну ренту через чинність монополії приватної власності. Але ті з них, хто володіє унікальними ділянками землі, одержують монопольну ренту, оскільки можливості її використання ще більш рідкісні.

Земельні власники прекрасно поінформовані про якість приналежних їм земель, тому весь надприбуток (над середнім прибутком орендаря) дістається їм у вигляді диференціальної ренти. Як справедливо відзначав А.Пезенті, «власник землі, ... знаючи, що земля необхідна всім – для сільського господарства або промислового виробництва, – змусить бажаючих користуватися землею платити за неї орендну плату. І дійсно, в англійській мові слово «рента» означало спочатку оренду або орендну плату» [10, с. 311].

При аналізі ренти від землі необхідно враховувати принцип багатофункціональності використання земельної ділянки. Оскільки поточне використання землі не завжди є найкращим та найефективнішим, то щоб зберегти поточний спосіб використання землі, необхідно сплатити власникові землі трансферну ренту – різницю між найкращим і поточним функціональним використанням земельної ділянки. Трансферна рента може визначати вартість вигоди орендаря землі.

Як ми вже відзначали, диференціальна рента може бути пов'язана із продуктивною силою самої землі або являти собою дохід на капітал (у матеріально-речовинній формі), вкладений у землю. Орендар протягом установленого строку оренди прагне підвищити економічну родючість землі шляхом інтенсифікації виробництва або поліпшенням «інфраструктурної родючості». У сільському господарстві це збільшує вихід продукції з одиниці площі й підвищує ефективність додаткових капітальних затрат. Про-

даючи продукцію за ринковою ціною, фермер також одержує надприбуток, що впливає з вищої продуктивності додаткових вкладень капіталу в землю. Цей надприбуток до закінчення строку оренди привласнюється орендарем і служить для нього стимулом для нововведень, а при зміні характеру повноважень диференціальна рента другого виду привласнюється власником через його монопольне володіння. При переукладанні договору оренди на новий строк землевласник врахує, що його земля «облагороджена» додатковими капіталовкладеннями, стала продуктивнішою, та підвищить ставку орендної плати на величину додаткового надприбутку. У такий спосіб утвориться диференціальна рента другого виду.

При здійсненні земельних капіталовкладень необхідно враховувати певні особливості. Людина може впливати на родючість землі, але подібний вплив не безмежний. Рано або пізно настає час, коли додаткова віддача від додаткового вкладання праці й капіталу до землі скоротиться настільки, що перестане винагороджувати людину за її старанність. Стосовно до землі діє закон спадної віддачі або спадної прибутковості. Цей закон сформульований А.Маршалом у такий спосіб: «Кожне збільшення капіталу й праці, вкладених в обробку землі, породжує *взагалі* пропорційно менше збільшення кількості одержуваного продукту, якщо тільки зазначене збільшення не збіглося за часом із удосконаленням агротехніки» [11, с. 220].

З цих позицій досліджуються проблеми ренти в неокласичному напрямі економічної теорії. При цьому виділяють поняття економічної ренти як різниці між платою за послуги ресурсу й тією мінімальною кількістю коштів, які необхідно затратити, щоб спонукати власників ресурсу запропонувати його послуги на ринку [12, с. 158]. Економічна рента трактується як будь-який прибуток, що відноситься до виробничих витрат та перевершує його альтернативну вартість. Цей прибуток можливий лише при фіксованій пропозиції ресурсу. Оскільки пропозиція землі нееластична, одержуваний від її використання прибуток називають чистою економічною рентою.

Сучасною економічною наукою рента визначається як прибуток поверх того мінімального рівня, що необхідний для залучення якого-небудь виробничого фактору в дану сферу діяльності. Це і є економічна рента.

Постановка задачі

Природа економічної ренти сільськогосподарських земель розроблена в значно більшому ступені в порівнянні з особливостями ренти населених пунктів (і насамперед міських земель), необхідність наукового аналізу яких гостро відчувається фахівцями різних сфер діяльності. Тож, подана стаття присвячена саме дослідженню рентоутворюючих факторів земель населених пунктів.

Результати

Теоретичне й практичне значення цього аналізу надзвичайно велике, тому що за станом на 01.01.2005 р. площа земель у границях населених пунктів України становить 7 293,2 тис. га, тобто 12,1% загальної площі українських земель, з них землі міст – 1 296,4 тис. га (17,8%); селищ – 537,5 тис. га (7,4%); сільських населених пунктів – 5 459,3 тис. га (74,8%). При невеликій площі земель населених пунктів кількість власників і користувачів цих земель становить 18,5 млн. чол. У межах населених пунктів 1 620,2 тис. га земель забудовано, у тому числі 651,1 тис. га в містах, 164,4 тис. га в селищах і 804,7 тис. га в сільських населених пунктах [13, с. 107]. Відзначимо, що в структурі надходжень земельного податку в бюджет України частка плати за землю населених пунктів становить 80%, з них 50% – плата за міські землі [14].

Для міських земель найістотніше значення має диференціальна рента за місцем розташування (а саме, такі її підвиди як рента просторової диференціації, рента агломерації) і диференціальна рента додаткових вкладень капіталу (рента інфраструктурної «родючості») [11, с. 192]. Відзначають вплив на величину диференціальної ренти регіональних, зональних і локальних умов розміщення, а також природних і витратних факторів.

Виникнення ренти просторової диференціації для міських земель обумовлено безліччю рентоутворюючих факторів, серед яких відстані від земельної ділянки до центра адміністративного центру населеного пункту, до автовокзалу, до залізничного вокзалу, до місць докладання праці й капіталу та т.п.

Особливе місце займає екологічна рента. Екологічними умовами життєдіяльності властива диференціація, часто дуже істотна. Якість природного середовища, рівень забруднення середовища перебування, його благоустрій виступають природною передумовою екологічної ренти, що фіксується у більшій орендній платі за землю, розташовану в кращих екологічних умовах. Вона має багато спільного із сільськогосподарською рентою.

Утворення диференціальної екологічної ренти першого виду обумовлене відмінностями в якості середовища перебування, що склалися внаслідок природно-кліматичних факторів і географічного розташування. Диференціальна екологічна рента другого виду пов'язана з послідовним вкладанням коштів у природоохоронні заходи, відновлення, благоустрій і озеленення території, створення рекреаційних зон і т.д. для того, щоб підвищити рівень якості середовища перебування. Таким чином, екологічна рента є плата власникові землі за право користування кращими екологічними умовами [15, с. 231-232].

Плата, що стягується з орендаря, містить у собі всю сукупність зазначених особливостей ділянки землі, ураховує здатність цієї ділянки до формування всіх видів рент.

Специфіку вносить і той факт, що міські землі не є самостійною категорією земель, тобто можуть включати землі різних категорій.

Всі фактори, що впливають на ренту міських земель, можна розділити на природні й витратні – створені людською працею, виділяючи в такий спосіб диференціальну ренту першого й другого видів. До першої групи відносять:

- інженерно-геологічні (уклон поверхні, несуча спроможність ґрунту, глибина залягання ґрунтових вод, сейсмічність та ін.),
- природно-кліматичні (розташування над рівнем моря, кількість сприятливих днів у році, характер озеленення територій, водозабезпеченість, ландшафтні рельєфи та ін.),
- екологічні (стан атмосфери, водного басейну, ґрунту й ін.) умови.

До витратних факторів відносять умови проживання й господарювання, які створюються та змінюються людиною, серед них:

- ступінь забудови земельної ділянки й архітектурно-історична обстановка;

- наявність інженерних мереж (електро-, газо-, водо-, теплопостачання, телефонізація);
- наявність під'їзних шляхів (із твердим покриттям, залізничні колії, водні та ін.).

Вартість облаштованої землі являє собою капіталізований рентний дохід, створюваний всім майново-земельним комплексом. У ситуації, коли ринок землі ще не розвинений, а нерухомі об'єкти активно функціонують у ринковому режимі, створюється ситуація, коли рента здобуває товарну форму раніше, ніж сам земельний ресурс. Це означає, що земля (земельні ділянки) ще не надійшла в ринковий оборот, не ставши об'єктом цивільно-правових операцій, уже продається й купується разом з усіма іншими об'єктами нерухомості, розташованими на ній. У цих умовах, при відсутності законодавчо дозволеного ринку землі, вона розвивається в тіньовому секторі, стаючи умовою нелегального присвоєння земельної ренти [11, с. 194].

Земля безпосередньо зв'язана й з утворенням регіональної ренти, виступаючи загальним просторовим базисом і засобом виробництва в сільському господарстві. Регіональна рента виникає як реалізація переваг даного регіону, викликаних природно-географічними й соціально-економічними умовами (родючість ґрунту й клімат, екологічна обстановка, сировина, енергоносії, комунікації, розвиненість промисловості, ринкових відносин та ін.).

Висновки

В результаті дослідження земельної ренти та рентоутворюючих факторів виявлено дещо нові елементи. Зокрема, фактори, що впливають на ренту міських земель, розділено на природні й витратні – створені людиною працею, виділяючи в такий спосіб диференціальну ренту першого й другого видів. Розкрито особливе місце екологічної ренти та регіональної.

Як бачимо, теоретично земельна ділянка може мати цілий комплекс рентоутворюючих факторів. На практиці ж конкретна земельна ділянка, як правило, має не повний комплекс таких факторів, а тільки деяке їхнє сполучення. Це дозволяє виділити різні групи земель залежно від наявності того або іншого набору ознак з комплексу рентоутворюючих факторів, що

дає змогу говорити про існування земельних субринків. Їх класифікація і розкриття особливостей формування та функціонування потребує подальшого дослідження.

Література

1. Райзберг Б.А. Современный экономический словарь / Б.А. Райзберг, Л.Ш. Лозовский, Е.Б. Стародубцева; 3-е изд. – М.: ИНФРА-М, 2001. – 480 с.
2. Законодавство України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua>.
3. Рикардо Д. Начала политической экономии и налогового обложения / Д. Рикардо // Собр. соч. в 5 т. – М.: Госполитиздат, 1995. – Т. 1. – 360 с.
4. Барр Р. Политическая экономия: пер. с фр. / Р. Барр // Собр. соч. в 2 т. – М.: Междунар. отношения, 1994. – Т. 2. – 749 с.
5. Милль Дж.С. Основы политической экономии: пер. с англ. / Дж.С. Милль // Собр. соч. в 3 т. – М.: Прогресс, 1980. – Т. 2. – 480 с.
6. Самуельсон П. Экономика / П. Самуельсон // Собр. соч.: в 2 т. – М.: МГП Алгон ВНИИСИ, 1992. – Т. 2. – 413 с.
7. Polanyi K. The self-regulating market and the fictitious commodities: labor, land and money / K. Polanyi // The Great Transformation. – N.Y.: Farrar&Rinehart, Inc., 1944. – P. 68-76.
8. Менгер К. Основания политической экономии / К. Менгер. – М.: Изд. дом "Территория будущего", 2005. – 496 с.
9. Гриценко Е.А. Рынок недвижимости: закономерности становления и функционирования (вопросы теории и методологии) / Е.А. Гриценко. – Х.: Бизнес Информ, 2002. – 284 с.
10. Пезенти А. Очерки политической экономии капитализма: пер. с итал / А. Пезенти // Собр. соч. в 2 т.; под общ. ред. А.Г. Милейковского и др. – М.: Прогресс, 1976. – Т. 1. – 839 с.
11. Маршалл А. Принципы экономической науки: пер. с англ. / А. Маршалл // Собр. соч.: в 2 т. – М.: Прогресс, 1993. – Т. 1. – 415 с.
12. Хайман Д.Н. Современная микроэкономика: анализ и применение / Д.Н. Хайман // Собр. соч.: в 2 т. – М.: Финансы и статистика, 1992. – Т. 2. – 384 с.
13. Формування ринку землі в Україні / В.П. Галушко, Ю.Д. Білик, А.С. Даниленко та ін.; за ред. А.С. Даниленка, Ю.Д. Білика. – 2-ге вид. – К.: Урожай, 2006. – 280 с.

14. *Офіційне Інтернет-представництво Президента України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.president.gov.ua>.*

15. *Экономическая теория: учебник для вузов / Под ред. А.И. Добрынина, Л.С. Тарасевича; 3-е изд. – СПб: Питер Ком, 1999. – 544 с.*

Рецензент: д-р. екон. наук, проф. **Г.В.Назарова**, Національний економічний університет, Харків.

СИСТЕМАТИЗАЦИЯ РЕНТООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

И.Н. Кадыкова

Автор исследует ренту земель населенных пунктов с позиций выявления рентообразующих факторов и их систематизации. Проанализированы подходы разных экономических школ и течений к трактовке природы земельной ренты. Все факторы, влияющие на ренту городских земель, автор разделяет на естественные и затратные – созданные человеческим трудом, выделяя таким образом дифференциальную ренту первого и второго видов. Раскрыто особое место экологической ренты и региональной ренты земель населенных пунктов.

Ключевые слова: теория ренты, земельная рента, рынок земель населенных пунктов.

THE SYSTEMATIZATION OF THE SETTLEMENT LANDS RENT-MAKING FACTORS

I.N. Kadykova

The author investigates the rent of the settlement lands through revealing positions rent-making factors and their systematization. Approaches of different economic schools and currents to treatment of the nature of the land rent are analysed. All factors that influencing the rent of the settlement lands, the author divides on natural and cost – created by human work, allocating thus the differential rent of the first and second kinds. The special place of the ecological rent and the regional rent of the settlements land is opened.

Keywords: rent theory, land rent, market of the settlement lands.

Кадикова Ірина Миколаївна – канд. екон. наук, доцент кафедри менеджменту, Національний аерокосмічний університет ім. М.Є. Жуковського "ХАІ", Харків, e-mail: k602@d6.khai.edu.