

УДК 332.2.01

## ЕКОНОМІЧНІ ВАЖЕЛІ ОПТИМІЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

*С. Малахова, асистент, Н. Ступень, к.е.н.  
Львівський національний аграрний університет*

**Ключові слова:** земельні відносини, плата за землю, рента, земельний податок.

Монополія на землю як об'єкт господарювання зумовлює особливості ціноутворення на сільськогосподарську продукцію в умовах обмеженості площ кращих і середніх за якістю земель за залучення у використання гірших з них. Для забезпечення можливості господарювання землекористувач повинен мати індивідуальну ціну виробництва, що складається з індивідуальних витрат і середнього прибутку (інакше стає безглуздим процес виробництва на гірших ділянках та їх використання припиняється). Тому землекористувач (орендар гірших земель) претендує на одержання середнього прибутку, а провідне господарство на кращих і середніх земельних ділянках – на отримання додаткового прибутку понад середній (за рахунок продуктивнішого використання праці й капіталу).

**Постановка проблеми.** В умовах переходу до ринкової економіки особливого значення набувають проблеми механізму економічного регулювання земельних відносин, його змісту на конкретних етапах земельної реформи.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** У створенні правового середовища варто передусім у стислий термін переглянути й доопрацювати Земельний кодекс та розробити весь комплекс пов'язаних із ним нормативно-правових актів, що забезпечують удосконалення земельних відносин: на сьогодні в Україні відсутня цілісна система земельного законодавства. Значна частина чинних земельних правових норм застаріла й вичерпала себе, багато з них має суперечливий характер. Досі спостерігається розпорощування земельних правових норм за іншими законодавчими актами. Перегляд та оновлення окремих статей Земельного кодексу, наповнення його статтями прямої дії дадуть змогу ліквідувати протистояння між державними й регіональними органами влади, повною мірою впровадити в дію Цивільний кодекс, у повному обсязі застосовувати інші закони, в яких з питань володіння, користування і розпорядження земельними ділянками зроблені посилання на недосконалі норми Земельного кодексу. Особливо це стосується земель несільськогосподарського призначення, правовий режим використання яких вимагає жорсткої економіко-правової регламентації.

**Постановка завдання.** Одним із основних важелів економічного регулювання земельних відносин є механізм плати за землю. З його допомогою держава впливає на економічні інтереси землевласників і землекористувачів, спонукаючи їх підвищувати ефективність використання землі, що перебуває в їх розпорядженні. З економічного погляду, плата за землю є особливим видом витрат, пов'язаних з одержанням доходу у вигляді ренти.

**Виклад основного матеріалу.** Система економічних регуляторів земельних відносин в умовах переходу до ринку охоплює: земельний податок, орендну плату за землю, ринкову ціну землі, заставну ціну землі, компенсаційні платежі за вилучення земель, компенсаційні виплати у разі консервації земель, платежі за зростання якості земель, штрафні платежі за екологічний збиток, податкове оподаткування за цивільного земельного обігу, плату за право оренди тощо.

Економічний механізм регулювання земельних відносин повинен відповідати таким вимогам:

- забезпечення однакових стартових можливостей щодо здійснення відтворювального процесу для всіх суб'єктів земельних відносин;
- розмежування об'єктивних і суб'єктивних факторів цього процесу;
- використання земельної ренти як основи для формування системи економічних регуляторів, взаємодія рентних регуляторів з іншими економічними важелями (цінами, позичковим відсотком, прибутковим податком тощо);
- врахування інтересів і рівноправність різних соціальних груп населення в реалізації прав земельної власності й різних форм землекористування;
- стимулювання раціонального розміщення і спеціалізації сільськогосподарського виробництва;
- посилення екологічного захисту земельних угідь.

Як відомо, земельний власник може господарювати самостійно, але може й передавати своє право використання землі в оренду підприємцеві. За умовами орендної угоди останній тимчасово одержує право монопольного господарювання на цій ділянці, за що й виплачує землевласникові орендну плату. Перетворення частини прибутку орендаря в земельну ренту зумовлене саме монополією.

Підприємець береться за справу, коли розраховує одержати не тільки середній прибуток, а й додатковий дохід, який буде виплачено власникові землі як земельну ренту. Рента – стійкий дохід, безпосередньо не пов'язаний із підприємницькою діяльністю. Відомо кілька видів рент, у тому числі державна і банківська, пов'язаних із позиками, за якими виплачують рентні доходи у вигляді відсотка. Земельна рента має іншу природу. Це форма економічної реалізації власності на землю. У її складі розрізняють диференціальну, абсолютну, а також монопольну ренту.

Диференціальна рента виникає на основі монополії на землю як об'єкт господарювання, тому що кожен підприємець одержує у своє розпорядження конкретну, обмежену в натурі ділянку. За якістю ділянки можуть суттєво відрізнитися, й за рівновеликих витрат забезпечувати одержання різної кількості продукції, а отже, й прибуток. Зі збільшенням попиту на сільськогосподарську продукцію в господарський обіг залучають гірші ділянки землі, з яких отримують звичайний прибуток, а на середніх і кращих – більш високий. Додатковий прибуток перетворюється потім на диференціальну ренту.

Наявність приватної власності на землю зумовлює виникнення абсолютної ренти як частини доданої вартості, яку привласнює держава й інші землевласники через монополію власності на землю. Джерелом її утворення є надлишок доданої

вартості над середнім прибутком, який утворюється в сільському господарстві через більш низький органічний склад капіталу, труднощі переливу капіталу з промисловості в сільське господарство, міжгалузеву конкуренцію, вирівнювання норми прибутку капіталу сільськогосподарських товаровиробників із загальною нормою прибутку. Тому через обмеженість кращих і середніх за якістю й місцем розташування земель як об'єкта господарювання ціни на продукти сільськогосподарських товаровиробників визначаються умовами виробництва на гірших ділянках, тобто ці ціни вищі від загальної ціни виробника. Одержувана різниця між вартістю й ціною виробництва (додатковий прибуток) повинна передаватися у формі абсолютної ренти державі й іншим власникам землі. Абсолютна рента формується на всіх землях, незалежно від їх якості, місця розташування й продуктивності додаткових вкладень. Дрібні землевласники не мають змоги одержувати абсолютну ренту, тому що їх витрати на виробництво сільськогосподарських продуктів значно вищі від суспільно-нормативного рівня витрат. Вона збільшує розмір плати за землю і є однією з причин виникнення суперечностей між землевласниками й землекористувачами, у тому числі й орендарями та державою. При цьому не має значення суспільне визнання або невизнання існування абсолютної ренти, тому що її обсяг і вилучення можуть маскуватися й закладатися в загальний розмір плати за землю. Націоналізація землі ліквідує монополію приватної власності на землю й пов'язану з нею абсолютну ренту, але не вирішує проблем ефективного й раціонального землекористування.

Іншим важливим аспектом економічного регулювання земельних відносин є диференціальна рента, яка становить частину доданої вартості, котру привласнюють землевласники через їх монопольне право на землю як на об'єкт господарювання. Економічною причиною її утворення є надлишок доданої вартості над середнім прибутком. Він створюється завдяки вищій продуктивності праці працівників сільського господарства і додатково вкладеного капіталу на відносно кращих і середніх за родючістю й місцем розташування земельних ділянках. В умовах обмеженості землі у суспільне виробництво разом з кращими і середніми за родючістю та місцем розташування земель залучаються й гірші масиви земель. Це зумовлене зростанням кількості населення та його потреб у сільськогосподарських продуктах, необхідністю задоволення промисловості сільськогосподарською сировиною.

**Висновки.** Економічні інтереси держави, землевласників і землекористувачів реалізуються в процесі державного й ринкового регулювання земельних відносин. Державне регулювання створює організаційний і правовий базис, регламентує економічні дії й відповідальність суб'єктів земельного права. Ринкове регулювання здійснюється на основі попиту та пропозиції на земельні ділянки, а також на працю, засоби виробництва й результати праці.

Механізм економічного регулювання земельних відносин характерний системою заходів економічного впливу, спрямованих на реалізацію земельної політики держави, забезпечення прав землевласників і землекористувачів, встановлення соціально справедливих платежів за землю, економічне стимулювання раціонального й ефективного землекористування, введення

економічних санкцій за нераціональне використання й погіршення екологічного стану земельних ділянок, на захист земель сільськогосподарського призначення від псування, спаду родючості ґрунтів, самозайняття і розбазарювання.

### ***Бібліографічний список***

1. Булесв І. П. Рентні відносини в перехідній економіці / І. П. Булесв, В. І. Коновалюк // Наукові праці Донецького НТУ. – Вип. 68. – 2006. – Серія економічна.
2. Природно-ресурсний потенціал сталого розвитку України / Б. М. Данилишин, С. І. Дорогунцов, В. С. Міщенко та ін. – К. : РВПС України, 1999. – 716 с.
3. Оцінка земельних ресурсів : навч. посіб. / за заг. ред. В. П. Антонова і П. Ф. Лойко. – К. : Ін-т оцінки природних ресурсів, 1999.
4. Розумний І. А. Еколого-економічне вивчення та екологобезпечне використання сільськогосподарських угідь : науково-методичні та практичні аспекти / І. А. Розумний. – К. : Урожай, 1996. – 196 с.
5. Третьяк А. М. Економіка землекористування та землевпорядкування : навч. посіб. / А. М. Третьяк. – К. : ЦЗРУ, 2004. – 542 с.

### **Малахова С., Ступень Н. Экономические рычаги оптимизации земельных отношений**

Монополия на землю как объект ведения хозяйства обуславливает особенности ценообразования на сельскохозяйственную продукцию в условиях ограниченности площадей лучших и средних по качеству земель при привлечении в использование худших из них. Для обеспечения возможности ведения хозяйства землепользователь должен иметь индивидуальную цену производства, которое состоит из индивидуальных расходов и средней прибыли (иначе становится бессмысленным процесс производства на худших участках и их использования прекращается). Поэтому землепользователь (арендатор худших земель) претендует на получение средней прибыли, а ведущее хозяйство на лучших и средних земельных участках – на получение дополнительного дохода сверх среднего (за счет более производительного использования труда и капитала).

**Ключевые слова:** земельные отношения, плата за землю, рента, земельный налог.

### **Malakhova S., Stupen N. Economic instruments of optimization of the landed relations**

Monopoly on earth as an object of menage stipulates the features of pricing on an agricultural produce in the conditions of the limited nature of areas the best and middle in quality of earth at bringing in the use of worst from them. For providing of possibility of menage land user must have an individual cost of production which consists of individual

charges and average profit (otherwise the process of production on worst areas and their use becomes senseless ceases). Therefore land user (leaseholder of worst earth) applies on the receipt of average profit, and leading economy on the best and middle lot lands - on the receipt of additional profit over middle (due to more productive use of labour and capital).

**Key words:** landed relations, paying for earth, rent, land-tax.