

ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ РЕНТНИХ ВІДНОСИН ТА ОЦІНКИ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬ В РИНКОВИХ УМОВАХ

Кошель А.О., кандидат економічних наук

Національний університет біоресурсів і природокористування України

У статті проведений аналіз економічних теорій рентних відносин в ринкових умовах. Розкрита теоретична сутність вартості земель, на основі аналізу праць провідних вчених з проблематики визначення земельної ренти і економічної оцінки земель.

Ключові слова: *земельні ділянки, нерухоме майно, ринкова вартість, рента, ціна землі, ринок земель.*

Постановка проблеми

Перехід до принципово нових форм землеволодіння та землекористування, заснованих на приватній власності на землю, обов'язковій платності за використання сільськогосподарських угідь, призвів до виникнення в Україні специфічного земельного ринку і до економічної категорії - ціна землі, яка властива ринковій економіці. Ринок земель і з урахуванням його масштабів і величезного незадовільного попиту населення та юридичних осіб має великі перспективи для розвитку і переходу на якісно новий рівень відносин його суб'єктів. Темпи його розвитку значною мірою залежать від вдосконалення правової бази та механізму земельних відносин.

Земельна рента та вартість земель це одні із основних категорій в економічній теорії. В сучасній економічній науці склалися різні їх. Виникає необхідність узагальнення на основі порівняльного аналізу цих трактувань і розгляд актуальних питань пов'язаних

із земельною рентою та вартістю земель.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Питаннями трактування земельної ренти та вартості земель займалися такі провідні зарубіжні вчені як А. Сміт, Д. Рікардо, І. Тюнен, Д. Р. Мак-Куллох, Ж. Б. Сей, Д. Лодердель, П. Самуельсон, Б. Кларк, В. Петті та ін. Серед сучасних українських вчених-економістів досліджують питання оцінки вартості земель на основі земельної ренти слід виділити праці Ю.Ф. Дехтяренка, Д.С. Добряка, В.М. Зайця, О.П. Канаша, А.Г. Мартина, Ю.М. Манцевича, Ю.М. Палехи, А.М. Третьяка, проте питання рентних відносин та оцінки вартості земель в ринкових умовах потребує більш глибокого дослідження.

Метою статті є аналіз економічних теорій рентних відносин в ринкових умовах. Дослідження теоретичної сутності вартості земель, на основі аналізу праць провідних вчених з

проблематики визначення земельної ренти і економічної оцінки земель.

Виклад основного матеріалу

Земля в Україні як національне багатство, природний ресурс, об'єкт нерухомості і основний засіб виробництва підлягає вартісній оцінці. Оцінка - це нормативна або експертна вартість об'єкта нерухомості, або будь-якого речового інтересу до неї, проведена уповноваженою особою, фахівцем з аналізу та оцінки нерухомого майна.

Так, оцінка вартості сільськогосподарських угідь потрібна при здійсненні операцій із земельними ділянками; при отриманні кредитів; вилученні земельних ділянок у землекористувачів; виділення земельних ділянок в натурі із земель сільськогосподарського призначення; приватизації земель; встановлення величини орендної плати; спадкуванні або даруванні землі; проведенні процедури банкрутства та в інших випадках.

Таким чином, даний процес займає важливе місце у формуванні ринкової економіки країни. Оцінка земельних ресурсів виступає в якості економічної основи для розвитку земельних відносин.

Однак, незважаючи на уявну простоту питання і наявність значної кількості методичних посібників та літератури з даної тематики, завдання залишається досить складним для практикуючих оцінювачів.

В даний час, як об'єкт приватної власності, земля є предметом купівлі-продажу. І хоча вона не створена працею людини і тому не має вартості, вона має ціну.

На відміну від ціни звичайного товару, що є грошовим вираженням його вартості, ціна землі має ірраціо-

нальний характер. Фактично ціна землі стає перетвореною формою існування земельної ренти. Ціна землі залежить від величини ренти, яку приносить земельна ділянка, і рівня позикового відсотка.

Тому ціна землі дорівнює грошовій сумі, яка, будучи вкладена в банк, приносить у вигляді відсотка дохід, рівний величині ренти, яка отримується з даної земельної ділянки. Таким чином, ціна землі ставить приватну власність на землю в один ряд з капіталом, що приносить відсоток, або витраченим на придбання акцій. Ціна землі підвищується зі збільшенням ренти з даної земельної ділянки або зі зниженням банківського відсотку [1].

Як відомо, основні теоретичні положення оцінки вартості землі на основі земельної ренти ще були розроблені видатними вченими XVIII в. А. Смітом і Д. Рікардо [2].

Дуже часто поняття власності на землю тлумачиться як право на присвоєння ренти. Цілком закономірно, що початок розвитку класичної рентної теорії виявилось пов'язаним з галуззю сільського господарства, де земля є засобом виробництва. Процес утворення земельної ренти в сільському господарстві простий, елементарний. Він в основному вкладається в рамки трудової концепції її походження.

У своїй політичній економії А. Сміт земельну ренту розглядав як: «продукт тих сил природи, користування якими власник надає орендареві в порядку позики. Цей продукт буває більший або менший в залежності від розмірів відповідної сили природи, іншими словами, залежно від ступеня природного або штучно створеної родючості земель. Це той продукт природи, який лишається за

вирахуванням або після збалансування всього того, що можна розглядати як справа рук людини».

Найбільш повний, системний виклад проблем земельної ренти, її сутності і походження дала школа класичної політичної економії. Один з родоначальників цієї школи англієць Вільям Петті (1623-1687 рр.) розвивав вчення про ренту згідно власної теорії вартості як між вартістю землеробських продуктів і витрат виробництва [6, С. 33-34].

Петті, спираючись на трудову теорію вартості, будує свою теорію додаткової вартості, яка надалі виступає виключно у формі земельної ренти. Згідно з цією теорією визначення ренти можна було виразити наступною формулою:

$$P = C - I,$$

де P - земельна рента;

C - вартість землеробських продуктів;

I - витрати виробництва (насіння і зарплата).

Петті виводить ренту не з землі як такої, а з праці, оскільки праця на різних земельних ділянках має різну продуктивність.

Вартість будь-якого товару визначається витраченою працею, а зарплата, складова цієї вартості, - величина визначена, рента виступає як створений працею надлишок вартості над зарплатою, тобто як продукт додаткової праці, присвоюється землевласником.

У своїх роботах він приходив до висновків що, земельна рента в натуральному вираженні виступає як створений працею надлишок над еквівалентом витрачених коштів виробництва і продуктом, який використовується на відтворення робочої сили.

Д. Рікардо розробив теорію ренти, яка базувалася на концепції різної якості земельних ділянок, обумовленого їх виробничою силою. Незалежно від Д. Рікардо Іоганн Генріх фон Тюнен для обґрунтування систем ведення сільського господарства розвинув теорію ренти, що виникає внаслідок різного місця розташування земельних ділянок, і встановив її залежність від відстані до ринку. Таким чином, і Д. Рікардо і І. Тюнен заклали основи розвитку теорії ренти, яка в сучасній економічній науці називається диференційною рентою і має основне значення в оцінці саме сільгоспугідь. Дослідження економічних відносин, пов'язаних з володінням, користуванням і розпорядженням землею в умовах ринкового господарства, дозволяє виявити, крім вищезгаданої диференційної ренти, наявність абсолютної і монопольної ренти.

На практиці диференціальна земельна рента сільгоспугідь розраховується як різниця між базовими оціночними показниками продуктивності (валового доходу) і витрат на ведення сільськогосподарського виробництва, скорегована на коефіцієнти цінності оцінюваної ділянки. Дані коефіцієнти повинні враховувати оціночні фактори, які можуть впливати на споживчі цінності земельних угідь.

У свою чергу, на думку Т.М. Толстих [7, с. 82], об'єктивним умовам утворення і розподілу земельної ренти повинен відповідати економічний механізм рентних відносин, як умова створення для товаровиробників рівних можливостей відтворення, стимулів ефективного господарювання та раціонального використання землі. З інструментів цього механізму визначальну роль відіграють ціноутворення і податкова система.

В системі земельних відносин цінний механізм необхідно використувати не тільки як безпосередній чинник, що визначає норму і масу ренти, як інструмент розподілу її між товаровиробниками, землевласником і державою, але і як інструмент, необхідний для розвитку легального земельного обігу. Як представник суспільного гаранта збереження і поліпшення землі в сільському господарстві, держава є суб'єктом, який активно бере участь у регулюванні земельних, отже, рентних відносин, відповідно і цінового механізму.

У період існування планової економіки історія теоретичних розробок в області оцінки в Україні була перервана. Своє продовження вона отримала за кордоном. У мінливих умовах функціонування ринкової економіки сформувалось сучасне уявлення про концепцію та розрахункову методику оцінки, як невід'ємного атрибуту ринкової економіки [8].

У країнах з ринковою економікою методологічну основу оціночної практики складають дві концепції вартості: концепція вартості при обміні і концепція цінності.

Аналіз практики оцінки, існуючої в різних країнах, показує, що при відсутності відмінностей у розумінні концепцій вартості мають місце відмінності як у наборах припущень для однакових видів вартостей, так і в математичному моделюванні при їх реалізації.

Таким чином, сьогодні в різних країнах з ринковою економікою об'єктивно існує проблема порівнянності та адекватності оцінок. Дослідження сутності подібних відмінностей показало, що всі вони обумовлені об'єктивними причинами, викликаними в т. ч. і особливостями національних за-

конодавств у сфері нерухомості, відмінностями традиційно створених систем господарювання та економічних відносин, і, найголовніше, відмінностями в ступені розвиненості ринку нерухомості.

Порівняльні дослідження як історичних уроків розвитку оцінки в Україні, так і особливостей сучасної зарубіжної теорії і практики оцінки дають підстави вважати, що побудова методології оцінки нерухомості в Україні повинна бути виконана в рамках концептуальних положень сучасної практики оцінки з урахуванням особливостей періоду формування ринкових відносин.

Вартість нерухомості, як і будь-якого товару, має дві форми прояву: споживчу і мінову вартості.

Споживча вартість обумовлена сукупністю природничих та суспільних властивостей і процесів об'єкта нерухомості з погляду конкретного користувача (висока споживча вартість ділянки, наприклад, може бути обумовлена історичними факторами). Мінова ж вартість виникає в процесі обміну об'єктів нерухомості.

Багато авторів навчальних посібників по оцінці в залежності від цілей оцінки різні види вартостей об'єднують в дві основні групи: вартість при обміні як вираження мінової вартості і вартість в користуванні як вираження споживчої вартості. Але при всьому цьому, відносячи ринкову вартість до першої групи, вони не дають конкретного її визначення.

Категорії «споживча вартість» і «мінова вартість» введені в науковий обіг багато століть тому. Аристотель, А. Сміт, Д. Рікардо, Т. Мальтус і багато інших вчених-економістів відзначали відмінність між цими категоріями.

Д. Рікардо зазначав, що в економічній теорії ніщо не породжувало так багато помилок і розбіжностей, як неточність і невизначеність сенсу, який вкладався в слово «вартість».

Протягом XVIII і XIX ст. сформувався основні концепції економістів з питання про вартість товару. А. Сміт зводив вартість до праці, затраченій на виробництво товару, до праці, яка купується (заробітної плати), суму заробітної плати, прибутку і земельної ренти. Д. Рікардо і Д. Р. Мак-Куллох визначали її витратами виробництва, Ж. Б. Сей - корисністю речі, Д. Лодеделя - пропозицією і попитом.

Тривала суперечка в економічній науці ведеться і щодо величини вартості товару, і відповідно, його ціні. А. Сміт брав за міру вартості іноді робочий час, необхідний для виробництва товарів, а іноді вартість праці, Д. Рікардо - робочий час на виробництво товару у відносно гірших умовах виробництва. С. Сімонді величину вартості зводив до відношенню між потребою всього суспільства та кількістю праці, якої достатньо, щоб задовольнити цю потребу. У роботах П. Самуельсона, Б. Кларка та інших розглядається формування ціни з урахуванням впливу граничних витрат, як додаткових витрат, пов'язаних з виробництвом додаткової одиниці товару (або додаткової кількості товарів). Фактично вони розглядають зміну ціни в умовах відтворення.

Аналіз всіх цих поглядів дозволяє виділити зв'язок категорій «вартість» і «цінність».

Людство не може існувати без економічної діяльності, а економічна діяльність - без економічної цінності як єдності цілі та засоби. В умовах товарного виробництва економічні цінності приймають форму вартості.

Економічна цінність лежить в основі вартості, будучи вихідною категорією по відношенню до вартості.

Сутність цінності, її субстанція - це певна економічна діяльність, яка включає мету (результат) і засіб (витрати). Економічна цінність є в свою чергу єдністю результату (корисності) і витрат.

Цінністю володіють лише обмежені блага. Тому рідкість (обмеженість) блага є елементом цінності. З того, що економічна корисність благ залежить від ступеня їх обмеженості, насичення потреб, випливає, що зростання виробництва благ не прямо пропорційне зростанню їх економічної корисності, так як ці блага в міру збільшення їх наявної кількості знецінюються, стають менш обмеженими, відносно менш корисними.

Механізм взаємного обмеження двох названих процесів заснований на функціональній зв'язку між корисністю і витратами: один і той же приріст виробництва благ (і витрат ресурсів разом з ним) одночасно викликає і сповільнення зростання економічної корисності благ, і прискорення зростання економічних витрат.

Економічний суб'єкт (окремий виробник) не здійснюватиме витрати, якщо вони не виправдані результатами, тобто корисністю створюваних благ. Звідси випливає, що граничні витрати, або витрати на останнє вироблене благо, що не повинні перевищувати граничну корисність, або корисність цього останнього блага.

Двозначний характер економічної цінності і вартості теоретично втілюється в протистоянні трудової теорії вартості і теорії граничної корисності. Теорія граничної корисності є кульмінацією розвитку суб'єктивістських теорій корисності, які мають давню

історію і своїм корінням сягають ще до Аристотеля.

Більш виразне формулювання теорії корисності отримала в роботах економістів XVIII в. Е.Б. де Кондільяка (1715-1780) і Ф. Галіані (1728-1789). Цих же поглядів дотримувався Жан-Батист Сей (1767-1832).

Представники теорії граничної корисності: німецький економіст, родоначальник теорії «граничної корисності» Г. Гессен; австрійська школа - К. Менгер, Ф. Візер, Е. Бем-Баверк; економіко-математичний напрямок – англієць У. Джевонс, швейцарський економіст Л. Вальрас.

Поряд з цією концепцією розвивалася інша, так звана витратна, яку представляли А. Сміт, Д. Рікардо, Мак-Куллох та ін., зводили вартість до витрат. Однак протиставлення цих теорій створює не тільки їх взаємне заперечення, але й взаємну обумовленість.

Економісти незалежно від того, стояли вони на позиціях «теорії вартості» або «теорії корисності» в більшості не усвідомлювали цю взаємну обумовленість.

Проте, починаючи аналіз вартості з поняття витрат, вони незмінно були вимушені зрештою звернутися до поняття корисності, і навпаки, почавши з корисності, приходили до витрат.

Таким чином, економісти-класики вважали, що основними факторами формування вартості є корисність, витрати, попит і пропозиція.

Дані тлумачення справедливі і в даний час. Тільки якщо розглядати теорії формування вартості виключно для нерухомого майна, зокрема для земельних ділянок, коло ціноутворюючих факторів буде набагато ширше. Крім корисності, попиту і пропозиції, сюди повинні включатися: місце роз-

ташування, очікувані доходи від використання об'єкта нерухомості, витрати, пов'язані з відновленням об'єкта нерухомості, і, нарешті, один із самих основних факторів, який повинна відображати саме ринкова вартість - це знаходження в цивільному обігу, або дозволена можливість передачі прав власності на об'єкт нерухомості. Облік цих факторів у формуванні ринкової вартості є свідченням того, що при її визначенні повинні застосовуватися всі три підходи: витратний, дохідний, порівняльний.

В ринкових умовах діє принцип заміщення, який передбачає, що ринкова вартість, зокрема об'єкту нерухомості, не може перевищувати найбільш ймовірних витрат на придбання об'єктів еквівалентної корисності.

Незважаючи на існування розвинутого ринку нерухомості, як показує дослідження, у закордонній практиці використовуються і безпосередньо якісні оцінки в системі земельного кадастру, розроблені за англійським методом або методом Торренса. Зокрема, метод широко використовується при визначенні орендної плати в Італії та Нідерландах.

В Італії розмір орендної плати визначається залежно від природно-кліматичних умов, якості ґрунту і типу культур за допомогою коефіцієнтів, межі яких встановлюються законом і періодично переглядаються. У Голландії розмір орендної плати встановлюється залежно від виду сільськогосподарських угідь і ґрунтових груп земельних ділянок, кожна з яких ділиться на три класи. По класах встановлені базисні суми орендної плати, до яких нараховуються додаткові платежі за проведення заходів щодо збереження родючості ґрунтів [5, с. 47].

Висновки

Таким чином проблема земельної ренти та оцінки вартості земель існувала у всі часи. Не дивлячись на це, єдиної думки щодо цих економічних категорій не існувало і зараз не існує. Дана проблема є досить складною як з теоретичної так і з методологічної точки зору. Еволюція цих понять відповідає еволюції економічної науки загалом і тісно пов'язана з розвитком виробничих відносин в сільському господарстві. Оцінка ж земель має опиратися виключно на ринкові підходи, в основі яких лежить визначення їх ринкової вартості.

Список літератури

1. *Виноградов Е.А.* Земельная собственность и проблемы ренты при социализме / Е.А. Виноградов. - Л. : Изд-во Ленингр. ун-та, 1978. - 134 с.
2. *Медведева О.* Оценка земли и природная рента / О. Медведева // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2004. - № 5. - С. 67-77.
3. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / [Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха]. - К. : Профі, 2007. - 624 с.
4. Оценка земли: Учебник / Под ред. Ф.П. Румянцева, Д.В. Хавина. - Нижний Новгород : НГАСУ, 2003. - 187 с.
5. *Панкова К.* О налоге на сельхозугодья // АПК: экономика управления. - 2000. - № 11. - С. 45-50.

6. *Петти У.* Экономические и статистические работы / У. Петти // Антология экономической классики. Т. 1-2. - М. : СОЦЭКГИЗ, 1940. - 324 с.
7. *Толстых Т.Н.* Специфика рентных отношений на рынке земли / Т.Н. Толстых, О.Н. Чернышова // Социально-экономические явления и процессы. - 2008. - № 2. - С. 79-87.
8. *Янг У.* Методы экономических исследований в сельском хозяйстве / Под ред. В.И. Назаренко. - М. : Колос, 1968. - 318 с.

В статье проведен анализ экономических теорий рентных отношений в рыночных условиях. Раскрыта теоретическая сущность стоимости земель, на основе анализа трудов ведущих ученых по проблематике определения земельной ренты и экономической оценки земель.

Ключевые слова: земельные участки, недвижимое имущество, рыночная стоимость, рента, цена земли, рынок земель.

In the article the economic theories of rent relations in market conditions are analyzed. The theoretical nature of the cost of land, based on the analysis of works by leading scientists on the issue of the definition of ground rent and the economic valuation of land are revealed.

Keywords: land plots, real estate, market value, rent, price of land, land market.