

УДК 332.33:631.15

КОНЦЕПЦІЇ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ: СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ ТРАНСФОРМАЦІЇ

О.В. Назаренко, к.е.н., доцент

Сумський національний аграрний університет, Суми, Україна

Назаренко О.В. Концепції управління земельними ресурсами: стан та перспективи трансформації.

Реалізація сучасних, ефективних, інвестиційно-привабливих проектів в аграрному секторі можлива за умов провадження та встановлення єдиних правил гри щодо майнових прав, прав власності на землю. В науковій статті досліджено концепції управління земельними ресурсами та окреслено контури їх перспективної трансформації з урахуванням вартісного, ціннісного підходів. Виокремлено основні принципи функціонування теорії прав власності щодо земельних ресурсів через виокремлення конкретного власника, специфікацію права власності (користування), сприяння впровадженню вільного обороту прав володіння, користування та розпоряджання земельною ділянкою сільськогосподарського призначення в економіці України.

Ключові слова: диференціальна рента, емфітевзис, земельні ресурси, оренда, сільськогосподарське землекористування, право власності

Назаренко А.В. Концепции управления земельными ресурсами: состояние и перспективы трансформации.

Реализация современных, эффективных, инвестиционно-привлекательных проектов в аграрном секторе возможна в условиях производства и установления единых правил игры относительно имущественных прав, прав собственности на землю. В научной статье исследованы концепции управления земельными ресурсами и намечены контуры их перспективной трансформации с учетом стоимостного, ценностного подходов. Выделены основные принципы функционирования теории прав собственности по земельным ресурсам через выделение конкретного владельца, спецификацию права собственности (пользования), содействие внедрению свободного оборота прав владения, пользования и распоряжения земельным участком сельскохозяйственного назначения в экономике Украины.

Ключевые слова: дифференциальная рента, эмфитевзис, земельные ресурсы, аренда, сельскохозяйственное землепользование, право собственности

Nazarenko O.V. Land management concepts: state and perspectives of transformation.

Realization of modern, effective, investment-attractive projects in the agrarian sector is possible under the conditions of production and establishment of uniform rules of the game on property rights, land ownership rights. In the scientific article the concepts of management of land resources are investigated and the contours of their perspective transformation are outlined taking into account cost and value approaches. The basic principles of the functioning of the theory of property rights concerning land resources are singled out through the identification of the concrete owner, the specification of the right of ownership (use), promotion of the introduction of free circulation of ownership, use and disposal of agricultural land in the Ukrainian economy.

Keywords: differential rent, emphyteusis, land resources, lease, agricultural land use, ownership

Становлення та розвиток сучасних концепцій щодо відносин власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення забезпечують більш виражену основу ринкової економіки в соціальному, політичному, юридичному аспектах.

Модернізація аграрного сектору економіки України, у традиційному розумінні, пов'язується з розвитком науки, інноваціями, впровадженням високотехнологічних та наукомістких технологій. При цьому слід усвідомлювати, що реалізація сучасних, ефективних, інвестиційно-привабливих проектів можлива за умов провадження та встановлення єдиних правил гри щодо майнових прав, прав власності на землю. Впровадження в сучасних умовах господарювання, дослідження змісту відносин власності на землі, залучені до аграрного виробництва, є, безумовно, актуальною проблематикою.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Питанням дослідження теорії власності на землю присвятили наукові праці як вітчизняні, так і закордонні дослідники. До них слід віднести таких класиків, як А. Алчіан, Г. Гегель, Г. Демсець, Дж. Кейнс, Р. Коуз, Дж. Локк, К. Маркс, Д. Норт, А. Сміт, О. Уільямсон, та ін. Розвиток сучасних тенденцій відносин власності висвітлюються у наукових доробках відомих дослідників Л. Абалкіна, В. Базилевича, А. Гальчинського, В. Геся, А. Єремена, В. Іноземцева, І. Лазні, С. Мочерного, Р. Нурєєва, В. Рибалкіна, А. Чухна, Ф. Шамхалова та ін.

Враховуючи вагомість наукових напрацювань вітчизняних та закордонних вчених, доцільно акцентувати увагу на тому, що на сьогодні існує ряд невирішених питань теоретико-методологічного та практичного характеру, пов'язаних з управлінням земельними ресурсами.

Метою статті є дослідження концепції управління земельними ресурсами та окреслення контурів їх перспективної трансформації з урахуванням вартісного, ціннісного підходів.

Виклад основного матеріалу дослідження

Реалізація конституційних правил відбувається завдяки функціонуванню інституту прав власності на землю та розподілу відповідних прав між діючими рівнями органів влади, в межах побудованої конституційної ієрархії, так і між

окремими суб'єктами господарювання (юридичними та фізичними особами).

Діючи на території України інституції щодо визначення, супроводження, вдосконалення та імплементації прав власності на землю визначають економічні правила, описують відносини індивідів та сприяють їх обізнаності. З метою виявлення взаємозалежності між правами власності та економічними правилами, необхідно визначитись з причиною та наслідком, з'ясувати механізм даної взаємодії.

В умовах розвитку сучасних форм господарювання в аграрному виробництві, виникає нагальна необхідність набуття та постійного оновлення економічних знань.

Власність у побутовому, життєвому розумінні – це будь-яка річ, добро, яким ми володіємо, або все, що можемо визначити як «моє», «наше», сприймається нами як власність. Передумовою виникнення відносин власності є обмеженість економічних благ (їх відносна невідповідність потребам людини) або рідкісність (абсолютна невідтворюваність деяких ресурсів, зокрема землі). Обмеженість та рідкість становлять основу виникнення зацікавленості у власності. У цьому разі процес опанування – переборювання відчуження блага, його привласнення і водночас заборона користуватися ним іншим людям. Оволодіння благом може здійснюватися шляхом затрати трудових зусиль або загарбництвом. Метою володіння є користування речами, іншими словами отримання з них якогось корисного ефекту. Цінність кожного окремого володіння визначається ступенем обмеженості та відтворення благ. Більш рідкісні блага мають обмежений доступ до них, при цьому потребують додаткових витрат на їх привласнення, що означає збільшення цінності прав користування, розпорядження та володіння. Поняття власності характеризує сукупність відносин між індивідами, їх можливості стосовно ресурсів, які трапляються у природі певною мірою обмежено [1].

З одного боку, права власності є нормами поведінки, яких індивіди або групи повинні дотримуватись, а за умови недотримання - нести покарання. З іншого боку, це система взаємопов'язаних й інколи взаємодоповнюючих елементів, які можуть втрачати цінність один без іншого (наслідком обмеження прав на отримання доходу від ресурсу є втрата зацікавленості суб'єкта господарювання (фізично чи юридичної особи) в його використанні) [2].

Концепція становлення громадського устрою, за умов сьогодення, переживає новий етап, що пов'язано з виникненням особливої зацікавленості у взаємозалежності економіки і права в системі земельних відносин та поширенням її в розвинутих країнах світу. Економічний устрій, за умов сталого функціонування, несе в собі чітке регулювання прав у сфері економічної діяльності (земельних відносин), тобто регулювання

управлінських компетенцій на ухвалення рішень і відповідальності за них.

Спеціальне вивчення прав власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в економічній теорії має логічне пояснення: за реальних умов багато юридичних відносин у відтворювальному процесі трансформуються в економічні, і навпаки; існують не тільки юридичні, але й економічні права власності.

У складі правової науки набули розвитку два основних напрямки, дослідження права власності: континентальний та англосаксонський.

Відповідно до континентальної правової традиції, право власності – це абсолютна єдність приватної власності, яка не розподіляється на окремі повноваження (користування, розпорядження, володіння). Англосаксонська правова школа ідентифікує у власності сукупність часткових повноважень, що знаходять відображення у трансакціях (угодах, контрактах), за сприяння яких проводиться обмін «пучком» (окремих повноважень) на якийсь об'єкт (це може бути фізичне благо чи послуга тощо). Відносно земельних ділянок трансакція може бути проведена навіть без певного блага (наприклад, продаж права користування земельною ділянкою), за таких умов йдеться про обмін правами у чистому вигляді. При цьому, даний обмін надає суб'єктам взаємовідносин економічні вигоди у формі доходу. Перелік та структура набору прав власності щодо земельних ділянок задіяних в аграрному секторі економіки окремої країни залежить від традицій, звичаїв та норм, які юридично закріплені в її законодавстві. Англійський юрист А. Оноре запропонував так званий повний пучок (перелік) правомочностей. На рис. 1 відображено перелік класичних специфікацій права власності щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Структурно-функціональний динамізм економіки щодо земельних відносин вимагає мобільності і рухливості прав власності. Для сучасної економіки рамки абсолютного права приватної власності на земельні ділянки виявляються тісними, а англосаксонський напрямок має право на життя у відповідності до вимог сучасної економіки.

Вивчення, аналіз обох традицій дає право зазначити, що вони концептуально не суперечать одна одній, існує змістовна подібність тріади (користування, розпорядження, володіння) та пучка прав власності (по суті є більш ширшим включає в себе попереднє).

За критерієм можливості доступу до ресурсів (в тому числі і земельних), науковці виокремлюють чотири правові режими власності, перелік яких представлено на рис. 2.

Прикладом правових режимів може виступити земельна ділянка на якій росте малина (ожина, суниця, тощо). При цьому концепція управління буде орієнтована на ціннісну ідеологію власника землі.

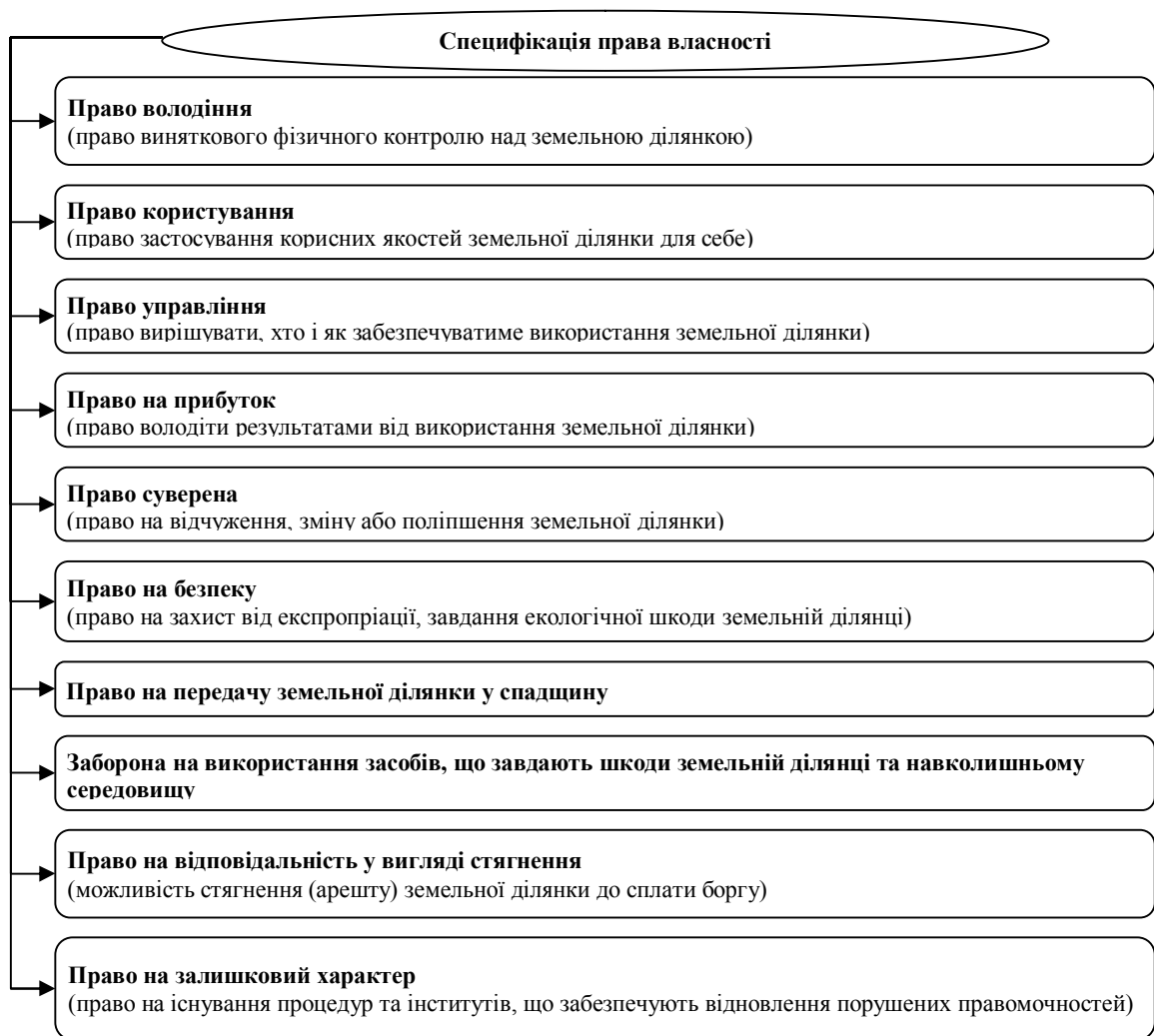


Рис. 1 Специфікація права власності щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення відповідності до англосаксонських правових традицій
Джерело: Власна розробка автора



Рис. 2. Правові режими власності на природні ресурси
Джерело: Власна розробка автора

1. Наявність вільного доступу до ресурсу (ягоди ростуть у лісі). Земельна ділянка може бути у державній, комунальній чи приватній власності. Для споживача ягоди представляють високу цінність, проте для власника ділянки вартість ягід є незначною. Для нього цінність ресурсу (земельної ділянки) полягає у наявності промислових дерев, диких тварин, які перебувають на даній ділянці (економічні вигоди), джерело утворення кисню (екологічні вигоди), місце відпочинку (соціальні вигоди) тощо.

Відповідно витрати зі встановлення та захисту індивідуальних прав власності (безпосередньо на ягоди) перевищують вигоди від їх специфікації. Звідси, до недоліків слід віднести: спрямування зусиль спільних власників на захоплення ресурсу (випередити інших), нещадної експлуатації та швидкого вичерпання, відсутності інвестицій та неможливості виключення зі складу власників жодного зі споживачів ресурсу.

2. Земельна ділянка знаходиться у державній власності (власності державного сільсько-господарського підприємства). Велика кількість власників (громадяни країни) делегують свої повноваження найманим працівникам, ефективність діяльності яких викликає певні сумніви. При використанні ресурсу вигоди мають певні індивіди, а витрати діляться на всіх. Зберігання насаджень, економічна ефективність використання зібраного врожаю під питанням, у зв'язку з відсутністю вагомого матеріального заохочення учасників виробничого процесу (дані індивіди не є власниками і не впливають на кінцевий розподіл фінансових результатів).

3. Земельна ділянка знаходиться у комунальній власності (правом управління ресурсом володіє група людей (хто не належить до цієї групи, з числа власників виключається)). Головною проблемою комунальної власності на ресурси виступає узгодження дій між учасниками: зберігання ягідних насаджень, захист врожаю (як ресурсу) від надвикористання з боку окремих співвласників (регулювання доступу до ресурсу). З іншого боку, проблема недовикористання ресурсу через запровадження зрівняльного принципу отримання результатів діяльності.

4. Земельна ділянка знаходиться у приватній власності (правом управління ресурсом володіє окремий індивід). Мотивація власника сприяє налагодженню зв'язку між його діями, рішеннями щодо використання ресурсу та отриманим фінансовим результатом. Приватний власник, крім права власності, несе відповідальність за використання, збереження, має широкі можливості щодо формування напрямків діяльності (спеціалізації), впровадження інновацій, залучення інвестицій, провадження проектів, що містять складову ризику відносно означеного ресурсу.

Під системою прав власності розуміють усю сукупність норм, що регламентують доступ до обмежених ресурсів. Дані норми встановлюються

і захищаються не тільки державою, а й іншими соціальними механізмами: звичаями, моральними настановами, релігійними заповідями тощо. Відповідно до існуючих визначень, права власності щодо земельних ділянок охоплюють не тільки фізичні об'єкти, а й нематеріальні, наприклад (право оренди земельної ділянки, емфітевзис, суперфіцій). Необхідною умовою ефективної роботи ринку є точне визначення, або «специфікація» прав власності, що знижує невизначеність у взаємовідносинах і створює передумови для оптимального використання обмежених ресурсів. Поряд з цим, специфікація підштовхує до прийняття найефективніших економічних рішень. І навпаки, протилежне явище – «розмивання» прав власності – має місце тоді, коли вони нечітко визначені та погано захищені або підпадають під обмеження різного роду [3].

Такий детальний розгляд теорії прав власності має не суто юридичний, а перш за все економічний сенс. Деякі правомочності не пов'язані прямо з економікою – наприклад право на безпеку, право успадкування, безстроковість. Проте деякі права та їх реалізація переводять ресурси в економічно функціональний стан, а саме: право користування, право володіння, право керування, а право на доход є найважливішою формою економічної реалізації та економічного функціонування власності на ресурси (майно).

У відповідності до статті 13 Конституції України земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, є об'єктами права власності українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах визначених Конституцією. Кожен громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу. Власність зобов'язує, вона не повинна використовуватися на шкоду людині та суспільству. Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності та господарювання, соціальну спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом.

Стаття 14 основного закону України визнає землю основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону [4].

Основні конституційні права та обов'язки відносно власності на землю реалізуються за допомогою кодексів та законів (Цивільний кодекс, Земельний кодекс [5], Податковий кодекс, Закони України, «Про оренду землі», «Про охорону навколишнього природного середовища» та інші.

Конституцією України передбачено існування таких форм власності: приватна, державна, комунальна. У відповідності до статті 41 Основного Закону кожен має право володіти,

користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності. Право приватної власності набувається у порядку, визначеному законом. Громадяни для задоволення своїх потреб можуть користуватися об'єктами права державної та комунальної власності відповідно до закону. Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним.

Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише у порядку, передбаченому чинним законодавством, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості [4].

Говорячи про приклад, щодо вирощування ягід, власник (державне підприємство, комунальна установа, приватна особа) буде провадити дії щодо виключення інших агентів із процесу прийняття рішень відносно даного блага (охорона, обробіток ґрунту, внесення добрив, догляд за рослинами, збір врожаю, управління фінансовим результатом, тощо), що відповідає концепції управління орієнтованій на ціннісну ідеологію власника ресурсу.

Згідно статті 316 Цивільного кодексу України, правом власності є право особи на річ (майно, ресурс), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб (юридичне розуміння) [6].

У своїй історії суспільство пройшло кілька ступенів розподілу праці – первіснообщинний, рабовласницький, феодальний, капіталістичний та соціалістичний. Кожному з них адекватно відповідає певний тип (вид) власності (у соціалістичному суспільстві економічну основу становить соціалістична власність (державна, колгоспно-кооперативна), похідною від якої є особиста власність громадян; у капіталістичному суспільстві економічну основу становить приватна власність. На сьогодні Україна стоїть на шляху ринкової, соціально орієнтованої економіки, заснованої на різноманітності форм власності (державна, комунальна, приватна, змішана) [7].

Основу будь-якої власності становлять економічні відносини привласнення створюваних у процесі суспільного виробництва матеріальних благ (природні ресурси, засоби і продукти фінансово-господарської діяльності, нематеріальні активи тощо), за допомогою відповідної суспільно-економічної системи, яка виражає ставлення одних осіб до благ як до «своїх», а інших – як до «чужих». Власність є суспільним відношенням між людьми з приводу майна (природних ресурсів), поведінка яких носить вольовий характер. Однак функціонування такого відношення, поведінка його учасників вимагає необхідної правової регламентації [7].

В цивільно-правовій доктрині право власності на земельні ресурси розглядається в об'єктивному і суб'єктивному розумінні. Право власності в об'єктивному розумінні – це сукупність правових

норм, які встановлюють і охороняють належність земельних ресурсів конкретним суб'єктам – власникам, у тому числі визначають підстави та умови виникнення і припинення в них цього права щодо даних благ. Такі правові норми у сукупності утворюють відповідний інститут права власності на землю. Слід відмітити, що норми даного інституту містяться у різних складових нормативно-законодавчого регулювання: Конституції України, цивільному, господарському, земельному, сімейному законодавстві тощо. До інституту права власності мають належати такі норми:

а) встановлюють належність матеріальних благ власнику;

б) встановлюють підстави й умови виникнення в особи права власності;

в) визначають обсяг повноважень власника з володіння, користування та розпорядження матеріальними благами;

г) встановлюють підстави й умови припинення права власності;

д) встановлюють правові засоби захисту прав власника [7].

Право власності в суб'єктивному значенні – це передбачене й гарантоване законом право власника (фізичної чи юридичної особи, держави, територіальної громади) здійснювати володіння, користування та розпорядження щодо належної йому земельної ділянки на свій розсуд, якщо інше не передбачено законом. Таким чином, суб'єктивне право власності, як і будь-яке інше суб'єктивне цивільне право, означає міру можливої поведінки уповноваженої особи (власника) щодо належного їй ресурсу. Це означає, що власникові протистоїть необмежена й завідомо не визначена кількість осіб, яким заборонено порушувати таке суб'єктивне право і створювати перешкоди в його здійсненні [7].

У статті 63 визначено, що залежно від форм власності, передбачених законом, в Україні можуть діяти підприємства різних видів (рис. 3).

В даний час, коли необхідність і можливість економічної оцінки земельних ділянок стали загальновизнаними, сформувалися дві принципово різні методологічні концепції, що принципово відрізняються, методологічні концепції: витратна і рентна. Виникнення різних концепцій обумовлено подвійним характером земельних ресурсів: з одного боку, вони виступають природною базою виробництва, фактором зростання продуктивності праці, з іншого – земельні ресурси є його продуктом, носієм вартості, елементом національного багатства. В основі визначення економічної оцінки природних ресурсів (в тому числі земельних) як продуктів праці лежить так звана витратна концепція академіка С.Г. Струмиліна. Завдяки його концепції, в економічній теорії було покинено з поглядом на природні ресурси, як на дармові [9].

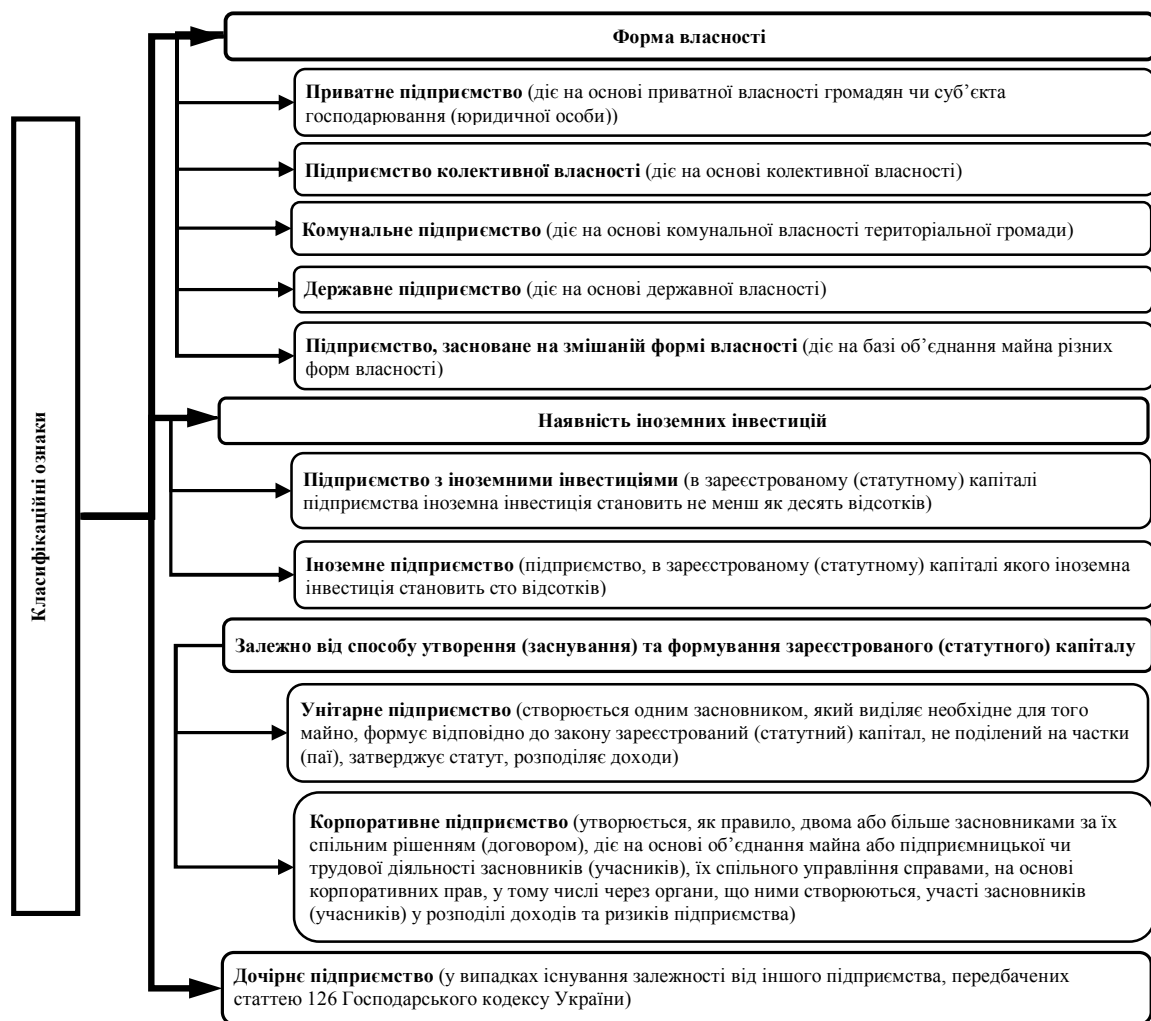


Рис. 3. Види підприємств, залежно від форм власності, за різними класифікаційними ознаками
Джерело: Складено автором за матеріалами [8]

Земельні ресурси мають певну цінність для всіх суб'єктів господарювання, не залежно від форм власності.

Під цінністю сільськогосподарських земель слід розуміти – властивість задовольняти потреби, бажання, інтереси (економічні, екологічні, соціальні, політичні, суспільні, естетичні та інші) аграрних товаровиробників, окремого індивіда, групи людей, суспільства в цілому. Вона відображає значення об'єкта, обумовлене людською потребою в ньому (готовність витратити сили, час, гроші, здоров'я) та наявними характерними властивостями. Оцінка природних ресурсів полягає в зіставленні властивостей, їм притаманних, з критеріями цінності, які висуває людське суспільство.

Економічна оцінка земельних ресурсів – це грошове вираження господарської цінності ресурсу, яке визначається за ефективністю їх відтворення. Вона необхідна для діагностики показників функціонування суб'єктів господарювання, які в своїй діяльності використовують даний фактор виробництва,

стимулювання раціонального використання і охорони земель [10].

В основі її економічної оцінки закладено концепцію «готовності платити», згідно з якою вартість окремої земельної ділянки включає ринкову вартість і додаткову вигоду користувача.

Мету проведення економічної оцінки (визначення цінності) земельних ресурсів сільськогосподарського призначення, за умов сучасного аграрного виробництва, формують наступні елементи:

- визначення вартості в грошовому виразі;
- оцінка економічної ефективності інвестицій;
- встановлення платежів за користування;
- визначення заставної вартості;
- обґрунтування найбільш раціональних форм власності;
- вдосконалення системи національних рахунків;
- визначення збитків від нераціонального використання та встановлення штрафів за порушення умов використання земельних ресурсів;
- побудова стратегії використання;

— визначення величини компенсційних платежів, пов'язаних з вибуттям або зміною цільового призначення.

Методи, що використовуються при визначенні цінності земельних ділянок сільськогосподарського призначення для окремого власника (користувача), та їх коротка характеристика, наведено на рис. 4.

На сьогодні, більшість вчених відкинуло витратну концепцію. Альтернативна була сформульована академіком Н.П. Федоренко. У відповідності до неї, поставлені проблеми вирішувалися з позицій теорії оптимального функціонування. Було визнано, що ціна кожного ресурсу, у тому числі природного, як економічного чинника визначається внеском, обумовленим використанням кожної додаткової одиниці даного ресурсу. Його оцінка є приватна похідна критерію оптимальності поданого ресурсу. В цілому процес планування розглядається як екстремальна задача по відшукування максимального значення цільової функції (задоволення потреб суспільства) при об'єктивно сформованих обмеженнях (природні, трудові ресурси, капіталовкладення). Обґрунтування економічних рішень реалізується

через зіставлення додаткових витрат, пов'язаних із збільшенням даного природного ресурсу, з додатковим ефектом, що досягається завдяки такому збільшенню. У випадку з обмеженими ресурсами, порівняння додаткових витрат і додаткового ефекту, призводить до категорії диференціальної ренти, дисконтування якої дає сумарний ефект, що становить економічну оцінку природного ресурсу. Такий підхід базується на концепції існування диференціальної ренти. Залежно від кількісних і якісних характеристик ресурсні джерела одного виду приносять неоднакову користь на одиницю витрат, тобто виникає диференціальна рента [10].

Диференціальна рента є основою економічних відносин у сфері землекористування. Під рентою в широкому сенсі слова розуміється певний дохід, не пов'язаний безпосередньо з працею. У землекористуванні це дохід, який отримує власник земельної ділянки, здаючи його в оренду або експлуатуючи самостійно [10].

Саме дохід, який вона може приносити, становить цінність земельної ділянки. Найкращий з можливих способів, використання земельних ресурсів приносить максимальний рентний дохід, який буде основою рентної оцінки.

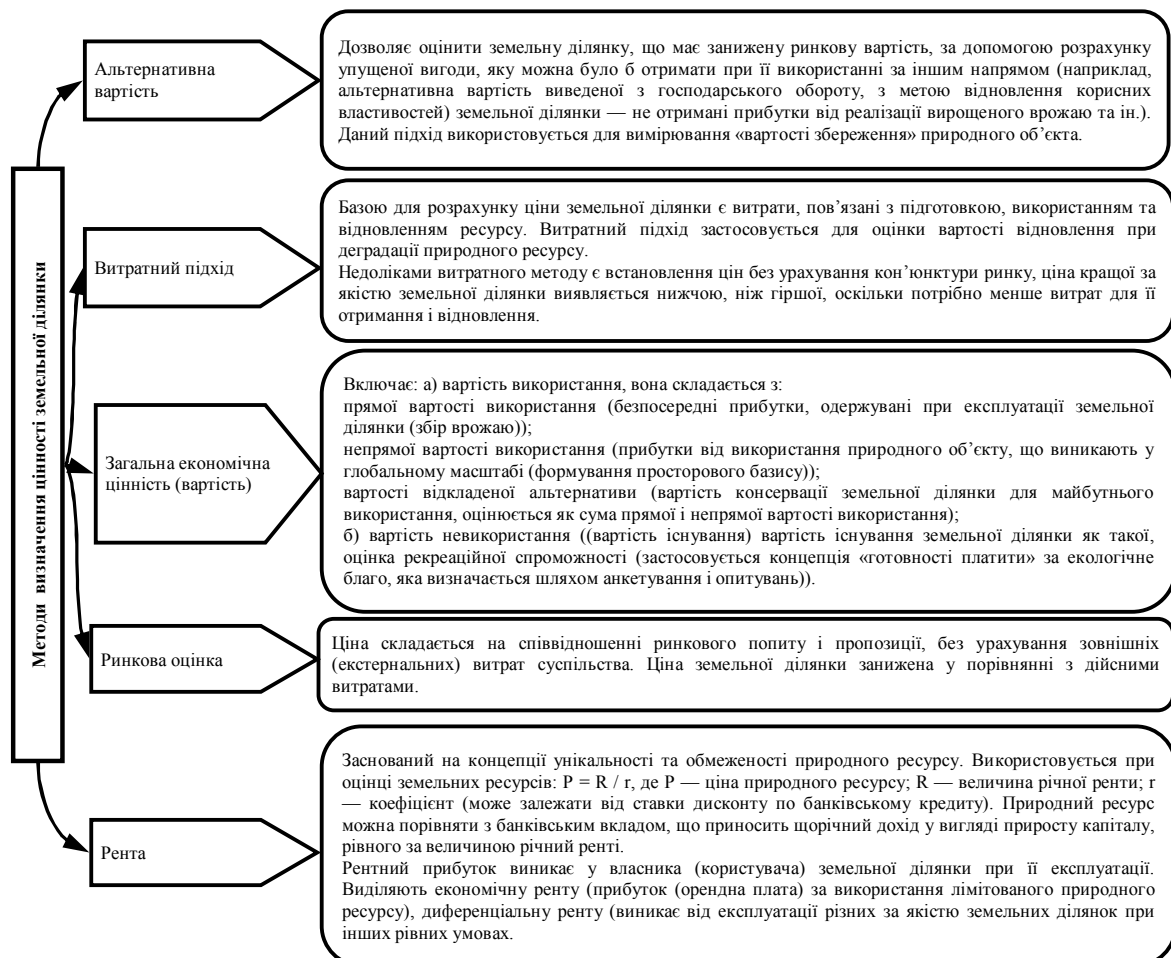


Рис. 4. Методи визначення цінності земельних ділянок сільськогосподарського призначення
Джерело: Власна розробка автора

При цьому, в залежності від природних властивостей цих об'єктів, окремі земельні ділянки сприяють утворенню різних сум доходу. Диференціація природних властивостей земельних ділянок спонукає до диференціації понесених витрат (ніхто з власників не матиме додаткових доходів на всіх виробничих одиницях, за умов понесення однакових витрат). Диференціальної ренти називається додатковий дохід, що виникає у власників більш бажаних ділянок. Величина її розраховується за формулою:

$$R_i = (P - Z_i) \cdot Q_i, \quad (1)$$

де P – ціна одержаної продукції;

Z_i – індивідуальні витрати землекористувача;

Q_i – обсяг виробництва продукції (природної сировини).

Теорія отримання ренти – додаткового доходу, що виникає при використанні землі у вигляді надлишку між ринковою ціною виробленого товару і витратами на його виробництво, була вперше запропонована Т. Мальтусом і Д. Рікардо, розвинена Й.Г. фон Тюненом, а потім істотно доповнена К. Марксом [10].

Утворення диференціальної ренти пов'язане з рядом особливостей сільського господарства, головною з яких є обмеженість придатних для використання земель. У вітчизняній літературі обмеження доступу до природних ресурсів, що приносить ренту, називається монополією на природні ресурси як на об'єкт господарювання. Монополія – це антипод вільного доступу до природних ресурсів, найважливіша умова утворення ренти. Обмеженість наявності землі веде до того, що ціну сільськогосподарської продукції визначають умови виробництва на гіршій з оброблюваних ділянок землі. Дана ціна дає можливість власнику землі покриття витрат виробництва та середній прибуток на капітал. На кращій землі, власник отримує додатковий прибуток, що і формує диференціальну ренту. Диференціальна рента може виникати не тільки на різних ділянках землі, а й на одній і тій же при послідовних вкладеннях в неї капіталу. Відповідно, інвестиції послідовно вкладені в земельну ділянку, мають різну ефективність [10].

Беручи за основу те, що загальна вартість виробництва продукції в сільському господарстві визначається ціною виробництва продукції від найменш продуктивних витрат капіталу (в гіршу ділянку землі), більш ефективні витрати капіталу приносять крім звичайного середнього прибутку ще й надприбуток, утворюючи диференціальну ренту II.

Диференціальна рента I формує різну ефективність рівновеликих капіталів, обумовлену відмінностями в ступені використання природної родючості різних ділянок землі, і характеризує екстенсивний розвиток сільського господарства. Диференціальна рента II висловлює відмінності в продуктивності рівновеликих капіталів, вкладених

послідовно в одну і ту ж ділянку, які обумовлюються зміною економічної родючості землі, і характеризує інтенсивність розвитку сільського господарства. Іншими словами, диференціальна рента I обумовлена відмінностями природно-кліматичних умов і розташуванням природних об'єктів. Розбіжність віддачі послідовних витрат на одну і ту ж ділянку призводить до утворення диференціальної ренти II. Диференціальна рента I, принесена найгіршою з оброблюваних ділянок, завжди дорівнює нулю (рента другого типу може бути позитивною, або також дорівнювати нулю) [10].

Ренти I і II – не являються доданками доходу, а виступають характеристиками його утворення (диференціальна рента II пояснює утворення доходу на одній і тій же ділянці, диференціальна ж рента I показує, на скільки одна ділянка краще або гірше іншої та пояснює процес утворення ренти на рівні галузі).

За час існування теорії диференціальної ренти відбулися суттєві зміни у розвитку продуктивних сил, у соціально-економічній сфері, а також у стані навколишнього середовища. Закономірно, що це відображено в становленні та розвитку теорії диференціальної ренти.

На рентному підході в даний час заснована економічна оцінка за фінансовими показниками підприємств, що експлуатують ресурсні джерела. Саме доходи економічних суб'єктів відображають цінність цих джерел [10].

В економічній оцінці земельних ресурсів, за умов сформованих соціально-економічних відносин, виокремлюють два види: комерційну та народногосподарську.

Комерційна оцінка земельних ресурсів несе в собі визначення максимальної величини чистого дисконтованого доходу від їх використання, що залишається в розпорядженні суб'єкта господарювання за досліджуваній (розрахунковий) період оцінки. Дану оцінку рекомендовано здійснювати при визначенні оптимальних рішень з точки зору інтересів окремого підприємства-землекористувача. Її основою виступає різниця між припливом і відтоком грошових коштів від складових фінансово-господарської діяльності (операційної, інвестиційної, фінансової) власника (користувача) даного природного ресурсу:

$$Ц = (П_0 - В_0) + (П_1 - В_1) + (П_φ - В_φ), \quad (2)$$

де $Ц$ – комерційна цінність ресурсу;

$П$ – приплив коштів;

$В$ – відтік коштів.

Народногосподарська оцінка земельних ресурсів реалізується з позиції інтересів всього суспільства, приймає до уваги доходи, витрати та результати, що виходять за межі фінансових потоків підприємства і допускає зміни їх величин. Вона проводиться за такою формулою:

$$R_1 = \sum_{t=1}^T \frac{Z_t - Z_t - Z_0 - K_t \pm D_t - P_t \pm Y_t - L_t}{(1+E)^t}, \quad (3)$$

де T – період оцінки, років;

Z – вартість річного випуску всіх видів продукції та інші доходи підприємства в t -му році оцінки, грн.;

Z_t – річні поточні витрати на виробництво товарної продукції в t -му році (без амортизаційних відрахувань на реновацію, податків і платежів, що включаються в собівартість продукції в t -му році), грн.; Z_0 – витрати на охорону і відтворення природних ресурсів в t -му році, грн.; K – капітальні витрати та інші види одноразових витрат в t -му році (з урахуванням приросту оборотних коштів), грн.; D_t – доходи (+), збитки (-) від утримання соціальної інфраструктури створюваної у зв'язку з використанням земельних ресурсів в t -му році, грн.; P_t – облік негативних ризиків в t -му році, грн.; Y – неврахований в господарських результатах наношуваний (-) або відвернений (+) збиток від забруднення навколишнього природного середовища в t -му році, грн.; L – ліквідаційні витрати в t -му році оцінки, грн.; E – коефіцієнт обліку фактору часу (коефіцієнт дисконтування).

Використання спрощених методів економічної оцінки земельних ресурсів, сприятимуть поширенню практики їх застосування на основі:

- 1) валового внутрішнього продукту;
- 2) диференціальної ренти.

При застосуванні першого методу, цінність природних ресурсів визначаємо по формулі:

$$R = \sum_{t=1}^T \frac{\Pi Z_t + \Pi_t + Z_t + A_t}{(1+E)^t}, \quad (4)$$

де ΠZ – податки, збори та платежі, що надходять до бюджетів усіх рівнів від використання земельних ресурсів t -му році оцінки, грн.;

Π – прибуток (або збитки), що залишається в розпорядженні підприємства в t -му році, грн.;

Z – заробітна плата працівників підприємства у t -му році оцінки, грн.;

A – амортизація необоротних активів підприємства в t -му році оцінки, грн.

Даний підхід до економічної оцінки земельних ресурсів дуже цікавим з точки зору руху фінансових потоків. Він надає можливість визначити суму грошових коштів:

- а) залишається у підприємства:

$$R = \sum_{t=1}^T \frac{\Pi_t + Z_t + A_t}{(1+E)^t}, \quad (5)$$

- б) спрямовується до бюджетів усіх рівнів:

$$R = \sum_{t=1}^T \frac{\Pi Z_t}{(1+E)^t}, \quad (6)$$

Взявши за основу грошовий потік (прибуток, що залишається в розпорядженні суб'єкта господарювання) можна визначити ринкову

вартість природного ресурсу (земельної ділянки), скориставшись формулою:

$$R = \sum_{t=1}^T \frac{\Pi}{(1+E)^t}, \quad (7)$$

За другим варіантом основний показник економічної оцінки природних ресурсів визначається на основі диференціальної ренти за формулою:

$$R_t = \sum_{t=1}^T \frac{Z_t - Z_t - P_t - Y_t - L_t}{(1+E)^t}, \quad (8)$$

де Z_t – річні витрати на виробництво первинної товарної природної сировини в t -му році оцінки з урахуванням витрат на погашення інвестиційного кредиту з відсотками (без платежів, податків, внесків, що включаються в собівартість), грн.

При наявності більш сталих техніко-економічних показників по роках використання, економічна оцінка природних ресурсів, що досліджуються (наприклад, земля) може бути здійснена на підставі середньорічних показників по наступних формулах:

- 1) при проведенні оцінки на основі внутрішнього валового продукту;

$$R = \frac{\Pi + Z + A}{E}, \quad (9)$$

- 2) на основі диференціальної ренти.

$$R = \frac{P}{E}, \quad (10)$$

де P – річна диференціальна рента, грн.

Застосування різних підходів щодо встановлення розмірів плати за використання, оцінки, включення до собівартості продукції, викликають жваві дискусії щодо економічної оцінки земельних ресурсів в сучасній економічній науці.

Дослідивши теоретико-методологічні підходи до економічної оцінки земельних ресурсів, доцільно наголосити, що на сьогодні в прикладному аспекті аграрні товаровиробники використовують землі сільськогосподарського призначення на основі права: власності на землю (це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками, строк дії права власності не обмежений):

— оренди земельної ділянки (це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності; строк оренди земельної ділянки не може перевищувати 50 років; право оренди земельної ділянки може відчужуватися, у тому числі продаватися на земельних торгах, а також передаватися у заставу, спадщину, вноситися до зареєстрованого (статутного) капіталу власником на строк до 50 років; орендована земельна ділянка або її частина може за згодою орендодавця передаватися в суборенду);

— користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)

(виникає на підставі договору між власником та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб; емфітевзис може відчужуватися або передаватися в порядку спадкування, внесено до зареєстрованого (статутного) капіталу, передано у заставу. Строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для сільсько-

господарських потреб або для забудови не може перевищувати 50 років.

В табл. 1 нами проведено розрахунок середньої вартості використання 1 га земель сільськогосподарського призначення для включення в собівартість виготовленої продукції землевласниками та землекористувачами, які провадять свою діяльність на території України.

Таблиця 1. Розрахунок середньої вартості використання 1 га земель сільськогосподарського призначення по Україні в 2016 році»

№ п.п	Специфікація права власності	Способи оплати річного користування (володіння) 1 га земель с.-г. призначення терміном на 1 рік	Середня вартість		Формула розрахунку	Середня вартість 1 га земель с.-г. призначення, грн.
			% середньої нормативної грошової оцінки 1 га с.-г. угідь по Україні	Гривень за 1 га		
1	Землекористувачі	Середня орендна плата	4,2	1093,4	1+4	1302,2
					1+5	1170,7-1551,1
2	Землекористувачі	Вартість річної орендної плати отримана за результатами торгів	5,3	1377,6	2+4	1586,4
					2+5	1454,9-1635,3
3	Землекористувачі	Середня вартість користування на підставі договору емфітевзису	1,7	437,2	3+4	646,0
					3+5	514,5-694,9
4	Землевласники	Єдиний податок 4 група	0,81	208,8	4	208,8
5		Земельний податок	0,3-1	77,3-257,7	5	77,3-257,7

Джерело: Власна розробка автора

На підставі проведених розрахунків, можемо зазначити, що землекористування на орендованих земельних ділянках є від 5 до 20 разів дорожчим ніж на власних. Виключенням є використання земельних ділянок на умовах емфітевзису (2-9 разів), проте дана транзакція вимагає значних фінансових вкладень на початку дії договору.

Делегування права користування земельною ділянкою (здача в оренду) надає дохід власнику в середньому по Україні 1093,4 грн., а за умови проведення конкурсу 1377,6 грн. на 1 га. При цьому підвищуючий коефіцієнт складає 1,26; середня вартість надання права користування на підставі договору емфітевзису 1 га с.-г. угідь забезпечує дохід 437,2 грн., при одноразовому надходженні коштів біля 22 тис. грн. (за умови укладання договору на 49 років).

Висновки

Результати наукових досліджень дозволяють констатувати, що на сьогодні існує значна кількість концепцій управління земельними ресурсами. Поглиблений аналіз їх сутності, предмета дозволив виявити негативні і позитивні риси, а також запропонувати перспективну

управлінську концепцію, яка відповідає поставленим вимогам.

Слід зазначити, що вже на даний час право володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою сільськогосподарського призначення виокремлено в Україні. Беручи за основу положення теорії прав власності, щодо земельних ресурсів, доцільно виділити основні принципи її функціонування:

- у ресурсів повинен бути конкретний власник;
- права власності (користування) мають бути специфіковані;
- з метою підвищення ефективності використання, слід сприяти впровадженню вільного обороту прав володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою сільськогосподарського призначення в економіці України.

У зв'язку з тим, що тематика наукового дослідження є актуальною в сучасних турбулентних умовах, відповідно, перспектива подальших наукових досліджень не має чіткого часового діапазону і потребує подальшого вивчення.

Abstract

Realization of modern, effective, investment-attractive projects in the agrarian sector is possible under the conditions of the conduct and establishment of uniform rules of the game on property rights, land ownership rights. In the scientific article the concepts of management of land resources are investigated and the contours of their perspective transformation are outlined taking into account cost and value approaches.

Economic assessment of land resources - a monetary expression of the economic value of the resource, which is determined by the efficiency of their reproduction. It is necessary for the diagnosis of indicators of the functioning of economic entities, which in their activities use this factor of production, stimulate the rational use and protection of agricultural land. In the case of scarce resources, a comparison of additional costs and an additional effect, leads to the category of differential rent, the discounting of which gives a total effect, which is an economic assessment of the natural resource.

The methods of determining the value are systematized, the main principles of the functioning of the theory of property rights concerning land resources are singled out, the specification of the right of ownership (use), the promotion of the free circulation of ownership, use and disposal of agricultural land in the Ukrainian economy.

JEL Classification: M40, G20.

Список літератури:

1. Закон України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.99р. №996-ХІV зі змінами і доповненнями. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/996-14>.
2. Учебник. Под ред. П. С. Безруких. – 4-е изд., перераб. и доп.– М.: Бухгалтерский учет, 2002. – 719 с.
3. Бутинець Ф.Ф. Бухгалтерський облік в Україні/ Ф.Ф. Бутинець. – Житомир: ЖДТУ, 2003. – 524 с.
4. Войналович О.П. Організація бухгалтерського обліку: теоретико-методологічні засади: дис. канд. екон. наук: 08.06.04 / Войналович Олена Петрівна. – Київ, 2006. – 189 с.
5. Івахненко С.В. Інформаційні технології аудиту та внутрішньогосподарського контролю в контексті світової інтеграції: наукове видання: монографія/ С.В. Івахненко. – Житомир: ПП «Рута», 2010. – 432 с.
6. Кундря-Висоцька О.П. Організація обліку в системі корпоративного управління: монографія / О.П. Кундря-Висоцька; Нац. банк України, Ун-т банк. справи. – К., 2010. – 271 с. – Бібліогр.: 112 назв - укр.
7. Лень В.С., Гливенко В.В. Звітність підприємства: Підручник. 3-тє вид. – К.:Каравела, 2010. – 672 с. (12).
8. Маргулис А.Ш. Бухгалтерский учет в СССР – функция государственного управления / А.Ш. Маргулис // Бухгалтерский учет. – 1957. – № 10. – С. 10-17.
9. Островерха Р. Е. Організація обліку : навч.-метод. посіб. / Р. Е. Островерха; Держ. податк. адмін. України, Нац. ун-т держ. податк. служби України. – Ірпінь, 2008. – 318 с. – Бібліогр.: С. 300-306. – укр.
10. Сльозко Т.М. Бухгалтерський облік в умовах інституційних перетворень: теорія і практика. К.: Центр учбової літератури, 2013. – 304 с.
11. Сопко В., Завгородній В. Організація бухгалтерського обліку, економічного контролю та аналізу: Підручник. – К.: КНЕУ, 2000. – 260 с.; іл.
12. Шмигель А.Д. Организация бухгалтерского учета в промышленности / А.Д. Шмигель. – К. : «Вища школа», 1978. – 208 с.
13. Коренева, О.Г. Організація обліку в банку [Текст]: навч. посіб. / О.Г. Коренева, О.В. Мірошниченко, Т.Г. Савченко. – Суми :УАБС НБУ, 2008. – 273 с.
14. Гнатишин, Л. Б. Організація обліку [Текст]: навч. посібник / Л.Б. Гнатишин, О.С. Прокопишин. – Львів : Магнолія 2006, 2014. – 432 с. – ISBN 978-617-574-104-7: 130.00 р.
15. Воронцова І.І. Удосконалення механізму внутрішнього контролю операцій з оборотними активами підприємства / І.І. Воронцова // Організаційно-економічне та фінансово-кредитне забезпечення сталого розвитку підприємництва: Матеріали Міжнар. наук.-практ. інтернет-конференції (м. Чернівці, 22 листопада 2013 р.) / МОНУ, БДФЕУ [та ін.]; гол. ред. Прядко В. В. – Чернівці: [БДФЕУ], 2013. – С. 94-97.
16. Моисеенко Е.В. Информационные технологии в экономике. / Моисеенко Е. В., Лаврушина Е.Г. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://abc.vvsu.ru/Books/up_inform_tehno_l_v_ekon/page0009.asp.
17. Буйницька О.П. Інформаційні технології та технічні засоби навчання. Навч. посіб. – К.: Центр учбової літератури, 2012. – 240 с.

18. Андреева В.И. Организационное обеспечение работы с кадровой документацией – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ippnou.ru/print/008122/>.
19. Островеерхова Г. В. Инновационность организационной культуры как инструмент повышения эффективности инновационной деятельности / Г. В. Островеерхова // Бизнес Информ. – 2013. – №8. – С. 101-105. – Режим доступа: http://nbuv.gov.ua/UJRN/binf_2013_8_18.
20. Кардашевский В.В. Административно-правовое и организационное обеспечение исполнения управленческих решений штабными подразделениями органов внутренних дел: По материалам Главного управления внутренних дел г. Москвы. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.dissercat.com/content/administrativno-pravovoe-i-organizatsionnoe-obespechenie-ispolneniya-upravlencheskikh-reshen>.
21. Єрмошенко М.М. Розвиток промисловості на інвестиційно-інноваційних засадах / М.М. Єрмошенко, С.А. Єрохін, В.М. Шандра, О.І. Гуменюк та ін. // Організаційно-економічні аспекти інноваційного оновлення національної економіки: [колективна наукова монографія]. Розділ. 2.1 / За ред. М.М. Єрмошенка, С.А. Єрохіна. – К.: НАУ, 2008. – С. 60-77.

References:

1. Zakon Ukrainy "Pro bukhhalterskyi oblik ta finansovu zvitnist v Ukraini" vid 16.07.99r. №996-XIV [Law of Ukraine "On Accounting and Financial Reporting in Ukraine" of 16.07.99. No.996-XIV]. – Retrieved from <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/996-14> [in Ukrainian].
2. Bezrukykh, P.S. (Eds.). (2002). Bukhgalterskiy uchet [Accounting]. Moscow [in Russian].
3. Butynets, F.F. (2003). Bukhgalterskyi oblik v Ukraini [Accounting in Ukraine]. Zhytomyr, ZhDTU [in Ukrainian].
4. Voynalovych, O.P. (2006). Orhanizatsiya bukhhalterskoho obliku: teoretyko-metodolohichni zasady [Organization of accounting: theoretical and methodological principles]. Candidate's thesis. Kyiv [in Ukrainian].
5. Ivakhnenkov, S.V. (2010). Informatsiyni tekhnolohiyi audytu ta vnutrishnohospodarskoho kontrolyu v konteksti svitovoyi intehratsiyi: naukove vydannya [Information technology of audit and internal control in the context of world integration: scientific publication]. Zhytomyr PP «Ruta» [in Ukrainian].
6. Kundrya-Vysotska, O.P. (2010). Orhanizatsiya obliku v systemi korporatyvnoho upravlinnya [Organization of accounting in the system of corporate governance]. Nats. bank Ukrainy, Un-t bank. spravy. Kyiv [in Ukrainian].
7. Len, V.S., & Hlyvenko, V.V. (2010). Zvitnist pidpryyemstva [Enterprise Reports]. K.:Karavela [in Ukrainian].
8. Margulis, A.Sh. (1957). Bukhgalterskiy uchet v SSSR – funktsiya gosudarstvennogo upravleniya [Accounting in the USSR – the function of public administration]. Bukhgalterskiy uchet – Accounting 10, 10-17, Moscow [in Russian].
9. Ostroverkha, R.E. (2008). Orhanizatsiya obliku [Accounting organization]. Nats. un-t derzh. podat. sluzhby Ukrainy. Irpin [in Ukrainian].
10. Slozko, T.M. (2013). Bukhgalterskiy oblik v umovakh instytutitsiinykh peretvoren: teoriia i praktyka [Accounting in the context of institutional transformations: theory and practice]. Kyiv: Tsentr uchbovoi literatury [in Ukrainian].
11. Sopko, V., Zavorodniy, V. (2000). Orhanizatsiya bukhhalterskoho obliku, ekonomichnoho kontrolyu ta analizu [Organization of accounting, economic control and analysis]. Kyiv.: KNEU [in Ukrainian].
12. Shmigel, A.D. (1978). Organizatsiya bukhgal'terskogo ucheta v promyshlenosti [Organization of accounting in industry]. Kyiv: Vyshcha shkola [in Ukrainian].
13. Korenyeva, O.H., Miroshnychenko, O.V., & Savchenko, T.H. (2008). Orhanizatsiya obliku v banku [Organization of the account in the bank]. Sumy:UABS NBU [in Ukrainian].
14. Hnatyshyn, L.B., & Prokopyshyn, O.S. (2014). Orhanizatsiya obliku [Organization of accounting]. Lviv: Mahnoliia [in Ukrainian].
15. Vorontsova, I.I. (2013). Udoskonalennya mekhanizmu vnutrishnoho kontrolyu operatsiy z oborotnymy aktyvamy pidpryyemstva [Improvement of the mechanism of internal control of operations with working assets of the enterprise]. Organizational-economic, financial and credit provision of sustainable development of entrepreneurship: Mizhnar. nauk.-prakt. internet-konferentsiya (22 lystopada 2013 r.) – International. science-practice Internet conferences. (pp. 94-97). Chernivtsi [in Ukrainian].
16. Moiseyenko, Ye.V., & Lavrushina, Ye.G. Informatsionnyye tekhnologii v ekonomike [Information technology in economics]. Retrieved from http://abc.vvsu.ru/Books/up_inform_tehno_l_v_ekon/page0009.asp [in Russian].
17. Buynyt'ska, O.P. (2012). Informatsiyni tekhnolohiyi ta tekhnichni zasoby navchannya [Information technology and technical means of training]. K.: Tsentr uchbovoyi literatury [in Ukrainian].

18. Andreyeva, V.I. Organizatsionnoye obespecheniye raboty s kadrovoy dokumentatsiyey [Organizational support of work with the personnel documentation]. Retrieved from <http://www.ipnou.ru/print/008122/> [in Russian].
19. Ostroverkhova, G.V. (2013). Innovatsionnost organizatsionnoy kultury kak instrument povysheniya effektivnosti innovatsionnoy deyatelnosti [Innovativeness of organizational culture as a tool for increasing the effectiveness of innovation activity]. *Biznes Inform – Business Inform*, 8, 101-105. Retrieved from http://nbuv.gov.ua/UJRN/binf_2013_8_18 [in Russian].
20. Kardashevskiy, V.V. Administrativno-pravovoye i organizatsionnoye obespecheniye ispolneniya upravlencheskikh resheniy shtabnymi podrazdeleniyami organov vnutrennikh del [Administrative, legal and organizational support for the implementation of managerial decisions by the headquarters of internal affairs bodies]. Retrieved from <http://www.dissercat.com/content/administrativno-pravovoe-i-organizatsionnoe-obespechenie-ispolneniya-upravlencheskikh-reshen> [in Russian].
21. Yermoshenko, M.M. Yerokhin, S.A., Shandra, V.M., & Humenyuk, O.I. (2008). Rozvytok promyslovosti na investytsiyno-innovatsiynykh zasadakh [Development of the industry on the basis of investment and innovation]. *Orhanizatsiyno-ekonomichni aspekty innovatsiynoho onovlennya natsionalnoyi ekonomiky – Organizational-economic aspects of innovative renewal of the national economy*. K.: NAU [in Ukrainian].

Надано до редакційної колегії 05.05.2017

Назаренко Олександр Володимирович / Olexandr V. Nazarenko
alexnazarenko78@ukr.net

Посилання на статтю / Reference a Journal Article:

Концепції управління земельними ресурсами: стан та перспективи трансформації. [Електронний ресурс] / О. В. Назаренко // Економіка: реалії часу. Науковий журнал. – 2017. – № 3 (31). – С. 119-131. – Режим доступу до журн.: <http://economics.opu.ua/files/archive/2017/No3/119.pdf>