

**МІНІСТЕРСТВО ВНУТРІШНІХ СПРАВ УКРАЇНИ**  
**Харківський національний університет внутрішніх справ**  
**Сумська філія**  
**Кафедра соціально-економічних дисциплін**

**ТЕКСТ ЛЕКЦІЇ**  
з навчальної дисципліни «Основи економічної теорії»  
обов'язкових компонент  
освітньої програми першого (бакалаврського) рівня вищої освіти

**081 Право (право)**

за темою – «Ринок землі. Земельна рента»

**ЗАТВЕРДЖЕНО**

Науково-методичною радою  
Харківського національного  
університету внутрішніх справ  
Протокол від 14.08.2024р. № 8

**СХВАЛЕНО**

Вченою радою  
Сумської філії  
Харківського національного  
університету внутрішніх справ  
Протокол від 08.07.2024р. № 8

**ПОГОДЖЕНО**

Секцією Науково-методичної ради  
ХНУВС з гуманітарних та соціально-  
економічних дисциплін  
Протокол від 13.08.2024р. № 7

Розглянуто на засіданні кафедри соціально-економічних дисциплін Протокол  
від 25.06.2024р. № 23

**Розробник:**

завідувач кафедри соціально-економічних дисциплін Сумської філії ХНУВС,  
кандидат економічних наук, доцент Лук'янихіна О.А.

**Рецензенти:**

1. Професор кафедри міжнародних економічних відносин ННІ БіЕМ СумДУ,  
доктор економічних наук, професор Таранюк Л.М.
2. Завідувач кафедри юридичних дисциплін Сумської філії Харківського  
національного університету внутрішніх справ, доктор юридичних наук, доцент  
Панасюк О.В.

## План лекції

1. Природні ресурси як товар: їх роль, специфіка та механізм раціонального природокористування.
2. Аграрні відносини: сутність, особливості і структура.
3. Особливості ринку землі: попит, пропозиція і ціна. Проблеми формування національного ринку землі та його криміналізації в Україні.
4. Сутність і механізм утворення основних форм земельної ренти.

## Рекомендована література:

### Нормативна основна

1. Конституція України: Закон України від 28.06.1996. № 254к/96-ВР. // База даних (БД) «Законодавство України» / Верховна Рада (ВР) України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>
2. Земельний Кодекс України: Закон України № 2768-III від 25 жовтня 2001 року. *Урядовий кур'єр*. 15 листопада 2001 року. № 211-212.
3. Податковий кодекс України: Закон України від 02.12.2010 № 2755-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. №13-14, № 15-16, № 17 . Ст.112; URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>
4. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення Законопроект від 20.09.2019 №2178-10. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>
5. Про обіг земель сільськогосподарського призначення: Проект Закону України від 4 жовтня 2010р.
6. Про основні засади (стратегію) державної екологічної політики України на період до 2030 року: Закон України 2697-VIII від 28.02.2020р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2697-19>
7. Про оренду землі: Закон України від 6 жовтня 1998 р. *Урядовий кур'єр*. 1998. № 203-204. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14>
8. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 за № 962-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. N 39(26.09.2003). Ст. 349. Редакція від 18.12.2017
9. Про природні монополії: Закон України № 1682-III від 20.04.2000. *Відомості Верховної Ради України*. 2000. № 30(28.07.2000). Ст. 238. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1682-14#Text>
10. Про фермерське господарство: закон України № 973-IV від 19.06.2-18. та змінами від від 15.08.2018. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 45. стаття 363. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/973-15#Text>
11. Про концепцію сталого розвитку населених пунктів: Постанова Кабінету Міністрів України № 1359-XIV від 24.12.1999. *Офіційний вісник*. 2000. № 1 (21.01.2000). Ст. 6. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1359-14#Text>
12. Про Основні напрями державної політики України у галузі охорони довкілля, використання природних ресурсів та забезпечення екологічної безпеки / Верховна Рада України. Офіц. вид. *Відомості ВВР*. 1998. № 38 (13.10.1998). Ст. 248. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/188/98-%D0%B2%D1%80>
13. Національна економічна стратегія до 2030 року: затв. Постановою Кабінету міністрів України від 3 березня 2021 р. № 179. URL : <https://www.kmu.gov.ua/npas/pro-zatverdzhennya-nacionalnoyi-eko-a179>

#### Основна

1. Основи економічної теорії : навч. посіб. / Т. Ф. Ларіна, Н. В. Павленко, В. Ю. Прокопенко та ін.; МВС України, Харків. нац. ун-т внутр. справ. Харків : ФОП В.П. Тарасенко, 2015. 310 с. URL: <http://dspace.univd.edu.ua/xmlui/handle/123456789/7766>
2. Основи економічної теорії та судової бухгалтерії: навч. посіб. /Т.Ф. Ларіна, Н.В. Павленко, С.О. Ткаченко, В.А. Фурса; МВС України, Харків. Нац. ун-т внутр. справ. Харків, 2019. 328 с. URL: <http://dspace.univd.edu.ua/xmlui/handle/123456789/7766>
3. Камінська Т. М. Основи економічної теорії. 2-е вид., випр. К.: ВСВ «Медицина», 2018. 222с. URL: <https://www.medpublish.com.ua/images/pdf/74988.pdf>

#### Додаткова

1. Економічна теорія / Н. П. Мацелюх, Л. М. Касьяненко, І. А. Максименко [та ін.] ; Ун-т ДФС України. Ірпінь, 2019. 478 с. (Серія «На допомогу студенту УДФСУ, т. 56). URL: [http://ir.nusta.edu.ua/jspui/bitstream/doc/4227/1/4064\\_IR.pdf](http://ir.nusta.edu.ua/jspui/bitstream/doc/4227/1/4064_IR.pdf)
2. Економічна теорія. Макроекономіка: підручник / [В. М. Тарасевич та ін.] ; за ред. д-ра екон. наук, проф. В. М. Тарасевича. К. : Знання, 2012. 206 с. : рис., табл. (Вища освіта XXI століття).
3. Основи економічної теорії: підруч. / за заг. ред. Л.С. Шевченко. Харків: Право, 2016. 448 с. URL: [https://library.nlu.edu.ua/POLN\\_TEXT/KOMPLEKS/ET/KURS/OSNOVA\\_ET/EkonomTeoria.pdf](https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/KOMPLEKS/ET/KURS/OSNOVA_ET/EkonomTeoria.pdf)
4. Сенишин О. С. Державне регулювання економіки : навч. посібник / О. С. Сенишин, М. О. Горинь, О. О. Кундицький. Львів : Львівський національний університет імені Івана Франка, 2014. 334 с. URL: [https://econom.lnu.edu.ua/wp-content/uploads/2016/10/PIDRUCHNYK\\_DERZHAVNE-REHULYUVANNYA-EKONOMIKY\\_Senyshyn-Horyn-Kundytsky.pdf](https://econom.lnu.edu.ua/wp-content/uploads/2016/10/PIDRUCHNYK_DERZHAVNE-REHULYUVANNYA-EKONOMIKY_Senyshyn-Horyn-Kundytsky.pdf)

#### Наукові статті

1. Кольоса Л.Л. Формування земельної ренти та особливості її перерозподілу в аграрній сфері. Формування ринкових відносин в Україні. №8 (183). 2016. С.57-60. URL: [http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbuv/frvu\\_2016\\_8\\_16.pdf](http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/frvu_2016_8_16.pdf)
2. Коробська А.О. Проблеми становлення ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Економіка АПК*. 2019. № 4. С. 106-115. URL: [http://eapk.org.ua/sites/default/files/eapk/2019/04/eapk\\_2019\\_4\\_p\\_106\\_115.pdf](http://eapk.org.ua/sites/default/files/eapk/2019/04/eapk_2019_4_p_106_115.pdf)
- Лихогр уд О. М. Земельна рента та особливості її формування в умовах урбанізації. *Формування ринкових відносин в Україні*. 2016. № 2. С. 123-126 URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/frvu\\_2016\\_2\\_29](http://nbuv.gov.ua/UJRN/frvu_2016_2_29)
3. Кузнецова І. О. Продовольча безпека України: вектор розвитку. *Економіка України*. 2019. № 11-12. С. 60-76.
4. Савчин О.Я. Земельна рента як економічна категорія: ретроспектива і сучасні погляди. *Науковий вісник НЛТУ України*. 2010. Вип. 20.4. С. 257-261. URL: <file:///C:/Users/User/Desktop/zemelna-renta-yak-ekonomichna-kategoriya-retrospektiva-i-suchasni-poglyadi.pdf>
5. Сергій Бенедисюк, Юлія Янюк Перспективи запровадження ринку землі в Україні. *Юридична газета*. 2019. №33-34 (687-688). URL: <https://yur-gazeta.com/publications/practice/inshe/perspektivi-zaprovadzhennya-rinku-zemli-v-ukrayini.html>
6. Ступень Р.М. Теоретико-методологічні засади формування та розподілу земельної ренти в аграрному секторі економіки. *Ефективна економіка*. 2017. №8. URL:<http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=6858>

### План лекції

1. Природні ресурси як товар: їх роль і специфіка та механізм раціонального природокористування.
2. Аграрні відносини: сутність, особливості і структура.
3. Особливості ринку землі: попит, пропозиція і ціна. Проблеми формування національного ринку землі та його криміналізації в Україні.
4. Сутність і механізм утворення основних форм земельної ренти.

### Текст лекції

#### 1. Природні та економічні фактори: сутність, класифікація, взаємозв'язок

Під **природними ресурсами** традиційно розуміють тіла і сили природи, що на даному рівні розвитку продуктивних сил можуть бути використані у суспільному виробництві.

Під **природними умовами** розуміють тіла і сили природи, які мають істотне значення для життя і діяльності людського суспільства, однак безпосередньо або побічно не залучені до сфери виробничої чи невиробничої діяльності людей (наприклад: клімат, космічні промені, ін.).

Основна особливість розвитку продуктивних сил на сучасному етапі – поступове стирання межі між природними ресурсами і природними умовами.

По-перше, зростають масштаби традиційного використання природних факторів як ресурсів, внаслідок чого фактор, який раніше належав до природних умов, перетворюється на природний ресурс.

По-друге, значно зростає кількість функцій, які може виконувати той самий природний фактор у ролі природного ресурсу.

#### Класифікація природних ресурсів

При вивченні природних ресурсів важливе значення має наукова класифікація – поділ сукупності предметів, об'єктів і явищ природного середовища на групи за функціонально значимими ознаками.

Існує природна, екологічна, господарська (економічна) і ринкова класифікація.

**Природна класифікація** – за походженням і приналежністю до компонентів природи:

- 1) мінеральні ресурси (корисні копалини);
- 2) водні ресурси;
- 3) земельні ресурси;
- 4) біологічні ресурси (ресурси рослинного і тваринного походження).

**Екологічна класифікація** – за ознаками вичерпності й відновності:

- 1) вичерпні;
  - а) відновні (водні і біологічні ресурси тощо);
  - б) невідновні (грунт, мінеральні ресурси тощо);
- 2) невичерпні (сонячна енергія, енергія припливів та відпливів, клімат тощо);
- 3) замінні – можуть бути замінені іншими ресурсами (метали – пластмаси);
- 4) незамінні – не можуть бути замінені іншими ресурсами (питна вода)

До невідновних ресурсів відносяться ті, котрі абсолютно не відновляються, або відновлюються повільніше, ніж відбувається їхнє використання.

Відновні ресурси – це ресурси, які при раціональному їх використанні постійно відновлюються. Однак порушення природних умов і темпів використання природних ресурсів може призвести до їхнього повного виснаження і вичерпання. Таким чином, відновні природні ресурси під дією антропогенних факторів можуть стати невідновними (це стосується винищених видів тварин і рослин тощо).

**Ринкова класифікація** (як предмет торгівлі):

- 1) **ресурси стратегічного призначення** – торгівля цим видом ресурсів повинна бути суворо обмежена, тому що може призвести до підриву безпеки держави;
- 2) **ресурси експортного призначення** – ресурси, що забезпечують основну частину валютних надходжень (нафта, природний газ, вугілля, золото, алмази, ліс тощо);
- 3) **ресурси внутрішнього ринку** – може бути використано тільки для потреб внутрішнього ринку тому що більшість країн, як правило, володіють цими видами природних ресурсів у достатній кількості (мінеральна будівельна сировина тощо).

**Господарська (економічна) класифікація** – в основі закладене переважне використання ресурсів у різних галузях народного господарства.

1) **Ресурси матеріального виробництва:**

- a) промислові (паливні, енергетичні, водні, тощо);
- b) сільськогосподарські (земельні, водні, кліматичні тощо);
- c) будівельні (мінеральні будівельні матеріали, вода, деревина тощо);

2) **Ресурси сфери послуг:**

- a) прямого споживання (питна вода, дикорослі рослини, промислові тварини тощо);
- b) непрямого споживання (кліматичні ресурси для відпочинку і лікування, водойми і ліси для рекреаційних і спортивних цілей тощо)

Господарська класифікація припускає розподіл ресурсів на ресурси одноцільового використання (мінеральні ресурси) і ресурси багатоцільового використання (земля, вода). Слід зазначити, що з розвитком НТП багатоцільове використання ресурсів одержує усе більше поширення

**Взаємозв'язок природних й економічних факторів**

Наявність або відсутність тих або інших природних ресурсів може в істотній мірі впливати на витрати праці при виробництві продукції. Такий вплив відображається на вартості продукції і може бути оцінений, а тим самим можуть бути оцінені і природні ресурси, хоча самі по собі вони вартості не мають.

Таким чином, основною причиною *економічної оцінки* природних факторів є необхідність співвідносити *витрати праці з результатами* господарської діяльності, спрямованої на перетворення компонентів природи.

Разом з тим слід підкреслити: економічну оцінку можуть одержати тільки економічні функції природи. Інші функції природи (фізіологічні, соціальні, екологічні) можуть одержувати вартісну оцінку лише через їх взаємозв'язок з економічними функціями. І теоретично, і практично такі оцінки є лише своєрідною проекцією зазначених функцій на площину економічних функцій природи.

**Економічні функції природи** є тією єдиною основою, що дозволяє давати економічну оцінку факторів природного середовища. Серед економічних функцій природи найбільш очевидними є ті, які забезпечують потреби *виробничого середовища*. їх умовно можна поєднати в три основні підгрупи:

- 1) задоволення *потреб у ресурсах*: матеріальних, енергетичних, інформаційних, комунікаційних, редукційних (останнє, зокрема, визначається асиміляційним потенціалом природи);
- 2) формування умов для *відтворення фізіологічних кондицій* людини як трудового ресурсу;
- 3) формування умов для *відтворення особистісних властивостей* людини як трудового ресурсу.

**Економічні властивості природних факторів.**

1. Природні фактори можуть виконувати *функції капіталу*.

Природа – капітал, бо вона здатна приносити дохід тим, хто її використовує.

Відповідно до енциклопедичного визначення, «капітал – це:

- a) те, що здатне приносити дохід;
- b) ресурси, створені людьми для виробництва товарів і послуг;

- в) вкладене в справу джерело функціонування у вигляді засобів виробництва».
2. Природні фактори можуть виступати у формі засобів виробництва: **предметів праці** (ресурсів, створених людьми для виробництва товарів і послуг) та **засобів праці** (транспортних, рекреаційних, туристичних)
3. Природні фактори можуть мати **властивості товару** (див. тему4).

**Товар** – продукт праці, призначений для обміну шляхом купівлі-продажу на ринку

**Споживна вартість** – здатність блага (товару) задовольняти потреби не самого виробника, а споживачів (покупців). *Споживні вартості відрізняються якісно*

**Вартість** – те спільне, що робить блага (товари) зіставними.

**У широкому розумінні природокористування – це:**

- 1) сукупність всіх форм впливу на природне середовище і заходів щодо його збереження (вивчення виявлення запасів, використання, охорона і відтворення природних ресурсів);
- 2) це як безпосередній, так і опосередкований вплив людини на навколишнє природне середовище в результаті всієї антропогенної діяльності, який може бути як свідомим, так і стихійним, як цілеспрямованим, так і випадковим.

**У вузькому розумінні природокористування – це:**

- 1) діяльність конкретних зацікавлених відомств, суб'єктів господарювання, які відносяться до природоексплуатуючих галузей;
- 2) система спеціалізованих видів діяльності, які здійснюють первинне привласнення елементів навколишнього середовища, їх виробниче використання і охорону від забруднення, а також забезпечують умови для їх відтворення.

**У галузевому розрізі природокористування** включає, в першу чергу, природогосподарські галузі економіки, які займаються виявленням, використанням і відтворенням природних багатств (геологорозвідка, галузі видобувної промисловості, сільське, лісове, водне господарство тощо).

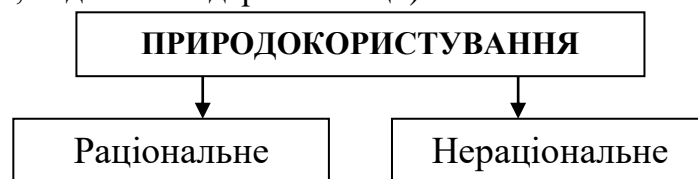


Рис. 11.1 Види природокористування

**Раціональне природокористування** – використання природних ресурсів в обсягах та способами, які забезпечують сталий економічний розвиток, гармонізації взаємодії суспільства і природного середовища, раціоналізацію використання природно-ресурсного потенціалу, економічні механізми екологічного природокористування.

**Задачі раціонального природокористування:**

- 1) задоволення потреб суспільства в природних ресурсах, створення умов для їх розширеного відтворення;
- 2) підвищення продуктивності природного середовища;
- 3) ефективне комплексне використання невідновлюваних багатств природи, попередження їх втрати;
- 4) максимально можливе збереження екологічних систем шляхом удосконалення технологій і скорочення техногенних викидів у навколишнє середовище;
- 5) зведення до мінімуму можливих збитків здоров'ю людей.

## 2. Земля як фактор виробництва та об'єкт економічних відносин

Сільське господарство було і залишається найважливішою галуззю економіки, адже саме від його стану і перспектив розвитку залежить забезпечення життєдіяльності людини і соціально-економічний розвиток суспільства в цілому.

Сільське господарство – важливе джерело:

- нічим не замінних на сьогодні предметів споживання;
- додаткової робочої сили для несільськогосподарських галузей;
- отримання чистого прибутку;
- необхідною сировинною базою для харчової і легкої промисловості.

**Земля як фактор виробництва** є одночасно життєвим простором виробництва, сховищем природних ресурсів (родовища мінералів, нафти, газу), природною основою сільськогосподарського виробництва (орні землі, пасовища, водоймища), територіальною площадкою для розроблення житлових приміщень.

У сільському господарстві **земля** є головним засобом виробництва, одночасно і предметом праці, і засобом праці. Це зумовлено насамперед використанням землі як специфічного засобу виробництва, її родючістю, місцем розташування. Так, в Україні налічується 650 різновидів ґрунтів. Специфічність землі як знаряддя праці полягає в тому, що вона одночасно є і предметом праці. У процесі праці на землі завдяки її властивостям (якість під впливом природних процесів та раціонального використання може поліпшуватися та ін.) виникає найбільший синергетичний ефект, нова природна продуктивна сила, якою певною мірою є сама земля.

Якісні характеристики землі як фактора виробництва:

1. Природна невідтворюваність та обмеженість (кількісна та якісна);
2. Неоднорідність земельних ділянок (залежить від якості земельних ділянок, їх родючості, місця розташування та ін.);
3. Неможливість швидко змінити своє функціональне призначення (несільськогосподарське на сільськогосподарське);
4. Імобільність (непереміщуваність).

До специфічного *основного капіталу* сільського господарства належить: продуктивна худоба, деревинні, плодоягідні та інші культури; своєрідними оборотними фондами є насіння, молодняк на відгодівлі, корми тощо. *Виробничому капіталу* сільського господарства притаманні повільніша оборотність (внаслідок нетривалого використання), висока капіталомісткість виробництва.

Виробництво продукції рослинництва і тваринництва детермінується переплетінням і взаємодією економічних законів з природними й біологічними. Так, строки досягнення відповідних показників стосовно рослин і тварин надзвичайно мало піддаються регулюванню. Частково на ці процеси впливає робота селекціонерів, запровадження нової техніки, технології, культури землеробства та ін. Такі особливості вирощування сільськогосподарської продукції позначаються на ритмічності роботи підприємств обробної промисловості, які займаються її перевезенням і переробкою.

Специфіка сільськогосподарського виробництва вимагає мобілізації матеріальних, технічних і людських зусиль, оскільки посіяти і зібрати врожай без втрат потрібно у вкрай стислі строки, а між робочим періодом і результатом пролягає тривалий проміжок часу.

Розглядаючи землю як фактор виробництва, потрібно говорити про **земельні відносини**, що характеризують взаємозв'язки між суб'єктами відносно різних повноважень пов'язаних із землею.

Специфіка сільськогосподарського виробництва виражається в аграрних відносинах. Слово "**аграрний**" дослівно означає "**земельний**".

**Аграрні відносини** – економічні відносини, які формуються у суспільстві між його членами, господарствами та державою з приводу володіння, користування і розпорядження землею як головним засобом виробництва в сільському господарстві, а також виробництва і реалізації сільськогосподарської продукції та розподілу доходів господарств



**Суб'єктами аграрних відносин** виступають:

- суспільство у цілому в особі держави;
- сільськогосподарські підприємства, кооперативи, господарські товариства, селянські спілки;
- індивідуальні виробники сільськогосподарської продукції (фермери, сімейно-індивідуальні господарства).

#### **Функціонально-галузевий розгляд структури АПК.**

Структура АПК відповідно до стадій відтворювального циклу:

- I – *ресурсна*: галузі, які забезпечують АПК засобами виробництва і виробничими послугами, включаючи будівництво, ремонтні й меліоративні роботи;
- II – *аграрно-сировинна*: власне сільське та лісове господарство;
- III – *переробна*: галузі, що займаються заготівлею, зберіганням, переробкою, транспортуванням та реалізацією сільськогосподарської продукції;
- IV – *виробнича і соціальна інфраструктура*: галузі, які забезпечують загальні умови соціально-економічного розвитку, шляхово-транспортне господарство, зв'язок, складське і тарне господарство, підготовка кадрів, житлові й культурно-побутові об'єкти, в т.ч. заклади охорони здоров'я та ін.

#### **4. Сутність і механізм утворення основних форм земельної ренти**

Важливою складовою аграрних відносин є рентні відносини.

**Рентні відносини** виникають з приводу виробництва і розподілу чистого доходу між виробниками і власниками землі(державою).

З виникненням власності на землю виникає й відповідна їй форма доходу – *земельна рента*.

Рента – ціна, що сплачується власникові за використання землі та інших природних ресурсів, пропозиція яких обмежена через їхню невідтворюваність.

У *широкому розумінні рента* – це особливий вид стабільного доходу, отриманого від капіталу, землі, майна, цінних паперів тощо, не пов'язаного з підприємницькою діяльністю. До таких рентних доходів відносяться плата, яку отримує домовласник за будинок або квартири, здані наймачам; дохід на облігації державної позики, відсоток на грошовий капітал, вкладений на зберігання в банк тощо.

Особи, що живуть лише на рентні доходи – *рентьє*.

У даному розділі розглядається земельна рента, яка виникає в силу тих особливих економічних (аграрних відносин), що складаються з привласнення і використання землі.

Економічна наука з перших кроків свого існування приділяла велику увагу дослідженню теорії земельної ренти. *Теорія земельної ренти – це сукупність ідей, поглядів різних авторів у процесі розвитку суспільства щодо сутності і форм земельної ренти, джерел її утворення, механізму розподілу та ін.*

Започаткували теорію рентних відносин фізіократи (Ф.Кене, Ж. Тюрго), які розглядали земельну ренту як загальну форму додаткової вартості, „чистий дар природи”. Класики англійської політекономії відокремили земельну ренту від прибутку, розглядали її результатом праці, формою додаткового продукту, виплачуваного землевласнику за користування землею (В. Петті, „догма Сміта”, „закон земельної ренти Д. Рікардо”).

*Економічна рента*. Сучасний неокласичний напрям в економічній теорії досліджує проблеми ренти за іншим більш широким концептуальним підходом на основі теорії граничного продукту, граничної віддачі. При цьому рента визначається як вид регулярно одержуваного доходу з будь-якого ресурсу (капіталу, землі, майна тощо), пропозиція якого жорстко обмежена (нееластична). Кількісно цей дохід є різницею між реальною ціною рідкісного ресурсу й тією мінімальною ціною, яку

необхідно сплатити, щоб спонукати власника цього ресурсу його продавати на ринку [8, с. 158].

У такому розумінні ренту називають економічною. Теорію економічної висунув А. Маршалл у праці „Принципи економічної науки” (1890 р.). Називаючи її „квазирентою”, він, таким чином, виокремив це поняття з поняття ренти взагалі, тобто з виду доходу, який можна отримати без додаткових підприємницьких зусиль (рента з кращих земельних ділянок). Квазирента не визначає саму ціну, а залежить від ціни продукту. Її можуть отримувати і власники людського ресурсу – зірки естради, знамениті кіноактори, видатні спортсмени, топ моделі, шахісти, гіпнотизери, навіть, будь-які фірми з нееластичною пропозицією поки конкуренція не розширить обсяг пропозиції у даній галузі і не знизить ціну.

К.Р. Макконнелл, С.Л. Брю в „Економікс” визначають *рентний дохід* (англ. *rental income*) як дохід осіб, які забезпечують економіку земельними ресурсами.

К. Маркс у III томі „Капіталу” створив справді наукову теорію земельної ренти. За цією теорією **земельна рента є частиною додаткового продукту, яка створюється безпосередніми виробниками у сільському господарстві і присвоюється власниками землі**. Отже, сутність земельної ренти полягає у тому, що вона є специфічною економічною формою реалізації земельної власності.

За соціально-економічним змістом капіталістична земельна рента відображає відносини не двох, як за феодализму, класів (поміщиків і кріпаків), а трьох: найманих робітників, промислових капіталістів і земельних власників.

**Сучасні форми земельної ренти.** В економічній науці немає однозначних оцінок форм ренти та шляхів її використання. За усталеною класифікацією, в аграрному секторі існує три основні форми земельної ренти: *диференційна, абсолютна й монополярна*. Механізм їх утворення реалізується через тріаду: *причину, умови й джерело*.



Рис.11.2. Види земельної ренти

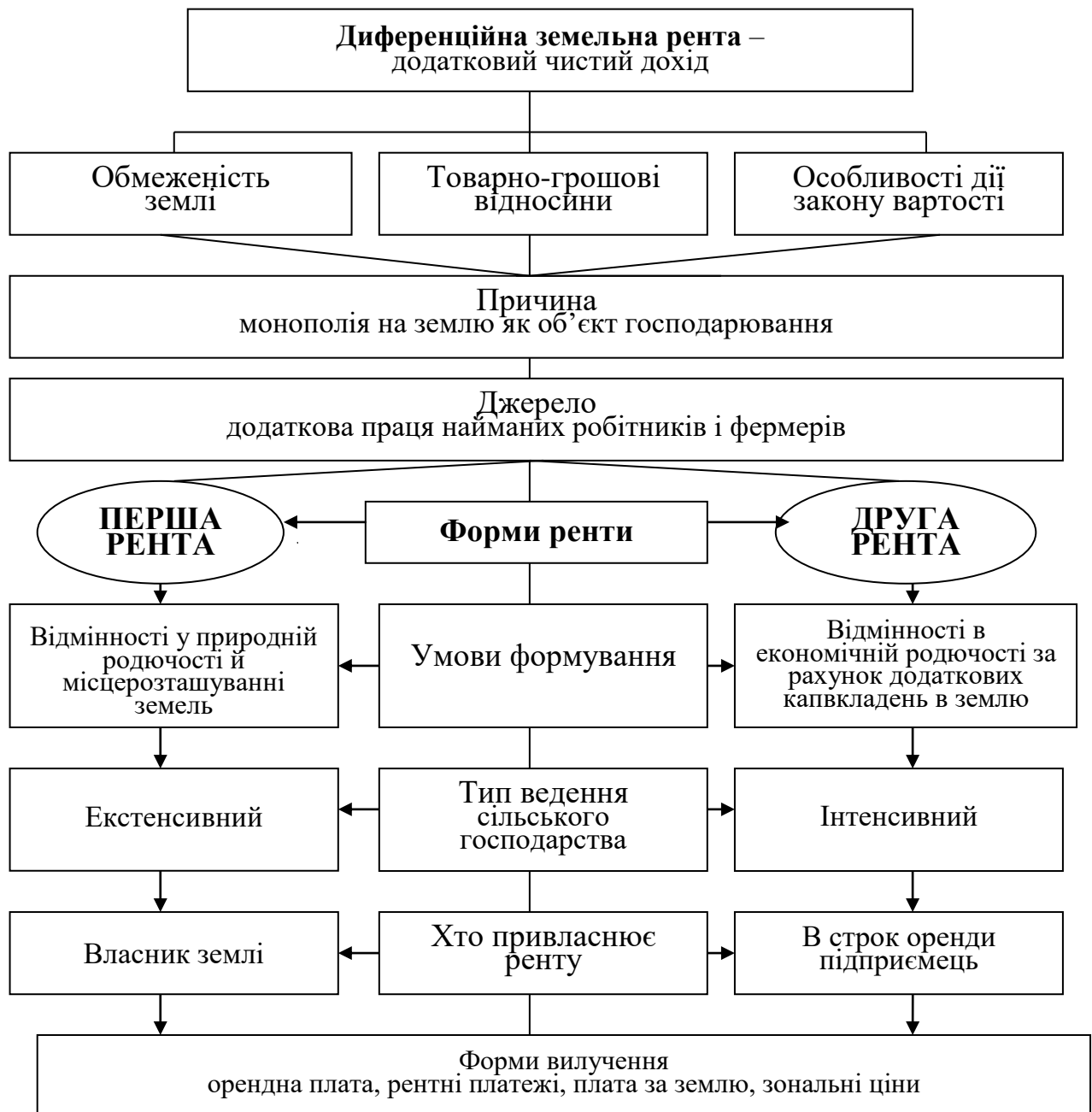


Рис. 11.3. – Утворення диференційної ренти

Практичною формою земельної ренти є орендна плата.

Ці поняття у неокласичній концепції нерідко вживаються як синоніми. Проте величини ренти й орендної плати не завжди однакові. Тотожні вони лише тоді, коли в орендовану землю не було вкладено капіталу. Якщо ж на цій землі є споруди (склади, іригаційні системи тощо), орендар додатково платить за користування ними. У цьому разі орендна плата ( $O_n$ ) більша за ренту і включає в себе крім власне ренти ( $R$ ), відсоток на капітал ( $S$ ) та відсоток амортизації ( $A$ ). На основі цього структуру орендної плати можна змодельовати формулою:

$$O_n = R + S + A$$

## 5. Ринок земельних ресурсів. Ціна землі

**Сутність і особливості ринку землі.** В ринковій економіці земля відокремлюється від звичайних засобів виробництва (капіталу) та функціонує як фактор виробництва лише в частині жорстко обмежених (рідкісних), а тому, платних ресурсів. Тут формується і діє на основі приватної земельної власності та рентних відносин повноправний ринок землі, для якого характерні прозорість, рухливість, урегульованість, різноманітність форм організації і функціонування.

За своєю політико-економічною сутністю **ринок землі** являє собою цілісну систему економічних відносин з приводу купівлі-продажу та передання в оренду і заставу природних ресурсів, що включають у себе сільськогосподарські угіддя, родовища корисних копалин, ділянки для забудови та спорудження автомагістралей, аеропортів тощо.

Виходячи із специфіки землі як фактора виробництва, функціонування ринку землі має цілий ряд *політекономічних особливостей*:

1) земля на відміну від інших факторів виробництва має необмежений строк служби і не відтворювана за бажанням;

2) за своїм первинним походженням вона не продукт праці, а безплатний дар природи, має природну родючість з кращими, середніми й гіршими ділянками, що дозволяє стверджувати про ірраціональний характер її вартості й ціни. А створену людською діяльністю багатьох поколінь, додатковими вкладеннями капіталу, штучну родючість називають економічною ;

3) земля не піддається переміщенню, вільному переводу із одної галузі (підприємства) в інші, тобто вона нерухома;

4) при раціональній експлуатації сільськогосподарських земель вони не тільки не зношуються, а й підвищують свою продуктивність. Але тут діє закон спадної родючості ґрунту, згідно з яким кожне додаткове вкладення праці й капіталу в обробіток землі з певного моменту супроводжується зниженням урожайності;

5) пропозиція землі та інших природних ресурсів є точно фіксованою, що робить її абсолютно нееластичною;

6) попит на землю (для сільськогосподарських цілей) є похідним попитом і виступає визначальним фактором ціноутворення на ринку землі.

Так, П. Самуельсон, обґрунтовуючи це положення, відмічає: „...є помилковим вважати, що ціна на зерно висока тому, що високою є ціна землі...фактично найбільш правдоподібним є протилежне твердження: ціна землі тому є високою, що високою є ціна на зерно...”.

У командно-адміністративній системі колишнього СРСР земля була державною власністю, безплатно передавалася у безтермінове користування господарським суб'єктам, і тому не виступала товаром як об'єктом купівлі-продажу на ринку. Проведення в 90-х рр. XX ст. – на початку XXI ст. *роздержавлення та приватизації землі* в Україні створили передумови перетворення землі на товар і становлення ринку землі, в процесі якого доводиться долати економічні, правові, ідеологічні, політичні, наукові, соціальні труднощі, бо купити землю в умовах тотального зубожіння населення основна маса народу не може.

Земельним кодексом України 2001 р. передбачається право купівлі-продажу землі як громадянами (ст. 81), так і юридичними особами (ст. 82), а Перехідними положеннями (розділ X) цього кодексу було введено мораторій на продаж власниками своїх земельних часток (паїв) до 1 січня 2005 р., який у подальшому неодноразово продовжувався і діє дотепер. У законопроекті «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» від 20.09.2019 №2178-10 передбачено, що ринок землі повинен запрацювати з 1 жовтня 2020 року.

**Пропозиція й попит землі.** Основні ланки (важелі) ринку землі, як й інших ринків, – пропозиція, попит та ціна (рис. 1.4, 1.5).

**Сукупна пропозиція землі**, придатної для обробки, – на ринку величина кількісно фіксована. Вона залежить лише від *якості (родючості)* та *місцезнаходження* ділянок землі. Тобто пропозиція землі не може бути збільшена навіть за умови значного підвищення ціни на землю. Це означає, що крива пропозиції *абсолютно нееластична* і являє собою лінію, паралельну осі ординат.

**Попит на землю** (як і на інші фактори виробництва) є похідним від попиту на продукцію, яка виробляється за допомогою даного ресурсу. Він, навпаки, еластичний і має тенденцію зростати, що зумовлює підвищення ціни на землю. Тут крива попиту є для споживачів кривою граничного продукту землі. Вона плавно спускається у відповідності з дією закону спадної родючості ґрунту й відображає різну ступінь еластичності руху двох основних елементів (сільськогосподарського й несільськогосподарського) сукупного попиту на землю.

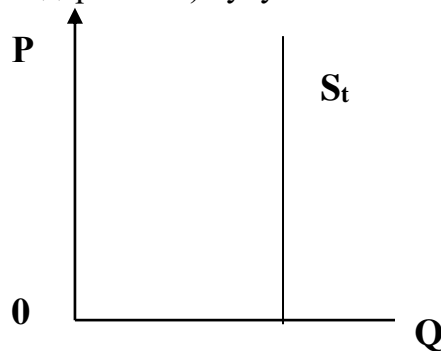


Рис. 1.4. Пропозиція землі

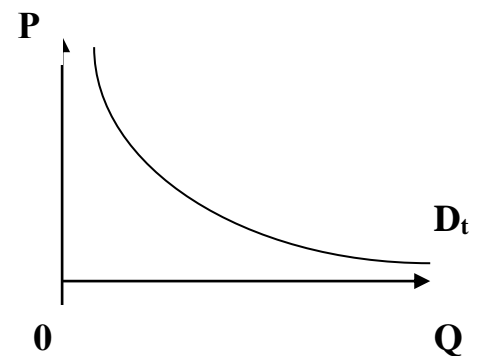


Рис. 1.5. Попит на землю

**Q** – величина земельних угідь (га);

**P** – ціна, або рента 1 га землі;

**S<sub>t</sub>** – абсолютно нееластична пропозиція землі;

**D<sub>t</sub>** – еластичний попит на землю.

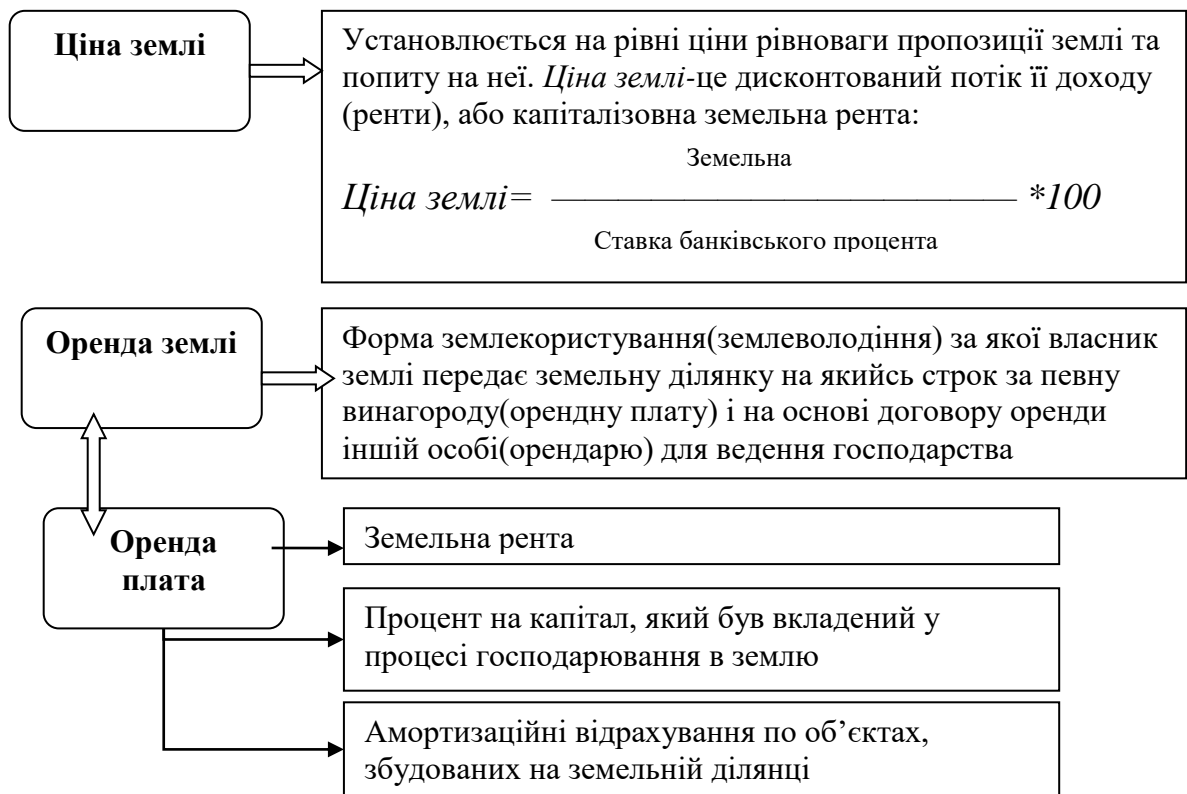
**Ціна землі.** Марксистське вчення розглядає ціну землі (*англ. price terra*) як ірраціональну категорію. На відміну від інших товарів, земля – особливий товар, продукт природи, а не праці, ціна якого ґрунтується не на вартості, а на тому доході, який вона приносить своєму власникові, – ренті. Тому *ціна землі* – це *капіталізована земельна рента*. Вона прямо пропорційна величині ренти, обернено пропорційна ставці позичкового відсотка і визначається за формулою:

$$P_t = \frac{R}{S} \cdot 100\%$$

де **P<sub>t</sub>** – ціна землі; **R** – річна рента; **S** – ринкова ставка позичкового відсотка.

Власник погоджується продати свою ділянку за таку суму, яка, будучи покладеною до банку, принесе йому річний дохід у вигляді процента не нижчого від того, який він одержував би у формі ренти.

Фактично ціна може коливатися не тільки від маси ренти, і норми позичкового відсотка, а й від темпів зростання інфляції, вартості освоєння і поліпшення землі, співвідношення попиту і пропозиції на продукцію сільського господарства, напрямків економічної політики щодо державного регулювання аграрного сектору економіки тощо. За експертними оцінками середня вартість 1 га сільськогосподарських угідь становила в Україні в середині 90-х років від 15 до 20 тис. дол., а нині – 30 тис. дол. Загальна вартість українських чорноземів – до 5,5 трлн. дол. Надзвичайно висока ціна землі у великих містах світу. Так, у Токію ціна невеликої ділянки під будинок сягає 37 середньорічних доходів громадян, у Києві одна сотка землі коштує 5 тис. дол.



За неокласичною школою *ціна землі* – це *дисконтований потік її доходу (ренти)* за аналогією з придбанням будь-якого капітального блага, що приносить регулярний дохід.

Основні стейкхолдери на ринку землі:

- власники паїв (громадяни),
- державні органи влади,
- бізнесові структури,
- науковці.

В Україні основним документом що регулює земельні відносини є Земельний кодекс, у якому зазначено, що землі знаходяться під особливою охороною держави, адже це має і визначати пріоритет запровадження ринкового обігу земель, в тому числі сільськогосподарського призначення. Право власності на землю гарантується, хоча не забезпечується до кінця право ним скористатися, земля не може завдавати шкоди громадянам, суспільству та погіршувати природне середовище.

Законопроектом (1 ред) «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» передбачалося: продаж землі можливий тільки фізичним особам-громадянам України в розмірі не більше 200 га «в одні руки».

22 серпня 2018 року вступило в силу рішення Європейського суду, згідно з яким мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення визнаний таким, що порушує права людини. Конституційний суд України відмовився оцінювати конституційність *мораторію, незважаючи на рішення ЄСПЛ*.

У грудні 2018 року робоча група аграрного комітету Верховної Ради також підготувала своє бачення формату ринку землі.

7 лютого 2019 р. закон набув чинності. Документом Кабмін зобов'язано до 1 березня 2019 року подати на розгляд Парламенту законопроект "Про обіг земель".

4 лютого 2019 р. президент України підписав закон про продовження дії земельного мораторію до 2020 року, хоча МЕРТ України пропонувало Порошенку ветовати закон.

13 листопада 2019 року депутати Верховної Ради проголосували у першому читанні за закон, який у разі ухвалення в цілому відкриє ринок сільськогосподарської землі в Україні. Мораторій на її продаж діяв в країні з 2002 року.

Лютий 2020 року; на сайті Верховної Ради оприлюднили законопроект №2178-10 «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» в редакції, яку розглянули у другому читанні. Депутати проголосували лише за 2 поправки.