

Прокопенко Н.І. – ст. викладач кафедри Геодезії та землеустрою СНАУ
Богінська Л.О. – к.е.н., ст. викладач кафедри Геодезії та землеустрою СНАУ

ЗЕМЕЛЬНИЙ КАПІТАЛ ЯК ІНДИКАТОР СТАЛОГО РОЗВИТКУ КРАЇНИ

***Анотація.** Розглянуто теоретичні й методологічні аспекти формування та процес використання земельного капіталу сільськогосподарського призначення в сучасних умовах господарювання. Узагальнено погляди на тлумачення поняття капіталу різними школами економічної теорії. Обґрунтовано, що раціональне використання земельного капіталу, підвищення його віддачі є найважливішою умовою стабілізації і зростання агропромислового виробництва.*

Визначено, що основною причиною недостатньої ролі капіталу в аграрній економіці є відсутність достатніх умов для його руху. З метою активізації процесів накопичення капіталу і підвищення ефективності його використання необхідно усунути перепони, які стримують процеси простого і розширеного відтворення капіталу.

Звертається увага на економічні інтереси сільгоспвиробників як на основні існуючі проблеми в аграрному секторі економіки України.

Доказано, що в умовах денационалізації землі і повернення до приватної власності на землю виникла необхідність більш ґрунтовного наукового супроводу земельної реформи.

Постановка проблеми. Капітал (природний) - сукупність благ, якими володіє людство (або які воно може використовувати) і які представляють собою природну енергію в різних формах... Головний капітал та природне надбання України - її земля. У статті 14 Конституції країни записано: «Земля є основним національним багатством, яке знаходиться під особливою охороною держави». В Україні зосереджено чверть світових запасів чорноземів [1]. На початок 90-х років країна за обсягами вирощування пшениці, ячменю, картоплі і ряду інших видів сільськогосподарської продукції входила в першу десятку країн світу. На думку фахівців, при відповідному науково-технічному забезпеченні землеробства сільське господарство країни здатне виробляти продуктів харчування на 140-145 млн. осіб [4, 5].

Залишаючи позаду пострадянський період, розповсюдження мають погляди марксизму, які до речі не були доведені своїми класиками до опису капіталістичного суспільства, тому роль капіталу, як самої наукової праці, так і економічної категорії, методично та теоретично не відповідає вимогам економічно-інституційного розвитку сучасного суспільства. Особливо це стосується сучасного інтегрованого поняття капіталу, насамперед категорії «земля», як системної продуктивної сили в ринковому середовищі.

Земельний ринок, як економічна категорія, неможливий без того, щоб земля стала товаром. Але земля має такі унікальні, тільки їй притаманні властивості, і таке величезне значення для людства, що може бути тільки товаром особливого роду. Бо, на відміну від інших товарів, земля не має й не може мати вартості, оскільки вона не продукт людської праці, а дарунок

природи. Але вона може мати ціну, зумовлену співвідношенням між попитом і пропозицією. В Україні у зв'язку з відсутністю потужної нормативно - правової бази регулювання земельних відносин виникають проблеми щодо визначення справедливої ціни землі.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Науковою розробкою проблеми земельних відносин в Україні займалися такі вчені - економісти, як Д.С. Добряк, В.Я. Месель-Веселяк, П.Т. Саблук, В.М. Трегобчук, М.М. Федоров, М.А. Лендел та інші [4]. Перспективні ідеї для переходу аграрного сектору на засади сталого розвитку (СР) наявні в працях Б.М. Данилишина, Б.В. Буркинського та очолюваних ними колективів вчених. Концептуальні засади переходу України до СР, виходячи з базових умов теперішнього часу, розроблена групою вчених під керівництвом В.Я. Шевчука [5].

Питанням формування та визначення ринкової ціни землі в Україні присвячено роботи відомих вчених - економістів В. П. Галушка, А. С. Даниленка, Д. С. Добряка, І. Я. Лукінова, П. Т. Саблука, А. Г., Тихонова, А. М. Третьяка, В. М. Трегобчука, М. М. Федорова та ін. Серед молодих вчених слід відзначити наукові праці А. Г. Мартина, Л. В. Паламарчука й інші.

Фахівці з аграрного питання дискутують, що продаючи власну землю чи здаючи її в оренду можна розв'язати й соціальну проблему на селі. Разом з тим стрункої цілісної концепції реформування (модернізації) АПК та системи показників сталого розвитку агропромислового комплексу досі немає.

Мета статті: розглянути природний (земельний) капітал в складі виробничих сил; дослідити формування ринкової ціни земельних ділянок на сучасному етапі - в умовах, коли регулювання землекористування з боку держави має досить слабку інституціональну базу.

Виклад основного матеріалу. При розпаюванні земельного фонду України з'явилося близько 6,5 млн. землевласників, що, наприклад, втричі більше ніж у США [1]. Із них 95 % землевласників відразу захотіли здати свою землю в оренду й мають бажання скоріше та дорожче її продати [3].

Постає питання: яку вигоду може чи хоче мати селянин від права власності на землю. Треба зрозуміти, що земля селянинові потрібна як джерело доходу, а не тому, що селянин прагне її обробляти.

Пропозиція явно перевищує попит. Мільйони гектарів роздержавленої землі вже занедбані. Ерозійні процеси набрали масштабів національного лиха. Селяни ж зовсім не прагнуть обробляти землю, щоб хоч якось забезпечувати принаймні збереження своєї нерухомості й навіть теоретично не спроможні робити це. Інтенсифікація землеробства, збільшення техногенного навантаження на земельні ресурси, безконтрольне застосування засобів хімізації в умовах низької технологічної культури та інші впливи призводять до погіршення якості ґрунтів, зниження їх родючості. Розглядаючи екологічний стан земель сільськогосподарського призначення в Сумській області, можна навести наступні цифри: наприклад, в ґрунтах Ямпільського району середній вміст гумусу складає 1,1-2,2%%, а в Сумському районі – 4,1-5,0%% [6].

Прибічники ринкової економіки розрізняють чотири основні фактори, від яких залежить успішне ведення аграрного бізнесу: праця, капітал, управління, земля [5]. Розглянемо докладніше, чим наповнені ці складові.

Праця є головним джерелом багатства. Прибуток, додаткова вартість в аграрному бізнесі створюється працею, а не тільки силами природи. Розмір цієї додаткової вартості напряду залежить від ціни праці, робочої сили, її кількості та якості. Зростання продуктивності праці, а, відтак, і заробітної платні в інших галузях, прискорює міграцію населення з села до міста. Звідси випливає, що основна складова бізнесу - праця - не обов'язково повинна бути прикладена або прив'язана до землі, щоб її власник отримував прибуток й вирішив, зокрема, питання особистої продовольчої безпеки.

В Україні у сільському й лісовому господарствах України зараз зайнято близько 21 відсотка усього працездатного населення. При цьому заробітна плата в селі була і є меншою, ніж у промисловості, також менше ніж заробітки сільських робітників на Заході. Але українські продукти не можуть конкурувати з Заходом навіть на внутрішньому ринку з причини високої собівартості виробництва. Адже основна складова собівартості виробництва - це не що інше, як сумарна ціна живої та уречевленої праці. В Україні заробітна плата селян мала, а робоча сила - дорога, і це створює для підприємців складні проблеми. Українські селяни звикли працювати важко, але це зовсім не значить, що працюють продуктивно. Проводячи програму відродження села доведеться скоротити соціальну сферу (закрити частину бібліотек, школи, які не забезпечені роботою через зменшення населення на селі), уникаючи непродуктивних витрат. Внаслідок сумарні затрати на робочу силу зменшаться, але збільшаться заробітки реально працюючих, які муситимуть виробляти, нарешті, більше цінностей ніж споживають самі. Поволі праця в рослинництві й тваринництві ставатиме капіталотворчим чинником. Але ця праця хіба в окремих випадках буде поєднуватися з власністю на землю.

Виробничий капітал, наприклад, на Заході визначають як суму всіх інвестицій, котрі здійснює власник чи користувач землі з метою забезпечити виробництво, а також як суму заощаджень та фінансових засобів. Інвестиції здійснює або користувач або ж власник (власними капіталами чи за рахунок позик) [5]. А в Україні ось уже кілька років шукають "ефективного власника". Як свідчить досвід країн з традиційною ринковою економікою, практика їхнього землекористування неухильно рухається в бік від "ефективного власника" до "ефективного користувача", який все частіше не є власником землі.

Розглянувши позитивні та негативні сторони проведення земельної реформи в Україні, нами виявлено зв'язок вартості землі від стану економічної та соціальної політики в державі.

У сукупному сільськогосподарському капіталі розрізняють земельний капітал (сільськогосподарські землі і сільськогосподарські будівлі) та промисловий (худоба, техніка, обігові активи). Обсяг вкладеного капіталу, наприклад, у фермерське господарство США в середньому складає 14310 доларів на 1 га. Такий капітал є результатом багаторічних накопичень, значною

мірою успадкованих. В останні роки вкладений у ферми капітал зростав у середньому на 5 відсотків щорічно, що трохи випереджало зростання інфляції. На власне земельний капітал припадає 72 відсотки загального капіталу (10370 доларів на 1 га). Користувачі володіють 36 відсотками земельного капіталу, а власники - 64. Отже, третина користувачів землі в США (за нашою термінологією "тих, хто обробляє землю") вже зараз не є власниками цієї землі. Виходить, зовсім не обов'язково бути власником землі, щоб успішно вести сільськогосподарський бізнес. Більше того, у США помітно збільшується частка тих користувачів, що роблять бізнес (виробляють сільгосппродукцію) саме на орендованій, а не на власній землі. Аналітики-економісти відзначають це як позитивний фактор, оскільки гроші не "закопуються в землю", а витрачаються на фінансування промислового капіталу, що складає близько 4000 доларів на 1 га. Тобто, для бізнесу вигідніше витратити гроші на придбання машин, худоби, добрив, насіння, на кваліфіковану робочу силу, а не на купівлю землі. І тут, як і "в усьому світі", спостерігаємо ніби парадоксальну тенденцію: користувачі, орендарі активніше, ніж власники землі, вкладають капітал у виробництво. Приватна власність на землю спрацьовує як чинник, що гальмує бізнес, виробництво. Фермери рідко виявляють бажання купити орендовану ними землю, вважаючи такий крок омертвінням капіталу [7]. Вочевидь, можливість отримувати прибуток, не працюючи, "розмагнічує" українських поміщиків.

Зауважимо ще й таку обставину: на багатьох Заході фермери не мають достатньо грошей, щоб купувати землю, а також усі інші матеріально-технічні засоби виробництва. Тому вони беруть землю й машини в оренду, користуються послугами машинно-технологічних станцій.

Зараз сільське господарство України потребує інвестування саме в промислову частину сільськогосподарського капіталу, тобто в модернізацію машинно технологічного оснащення, окультурення земель і тваринного стада. Передача земель із державної власності в колективну, а потім - у приватну начебто мала на меті відкрити нові джерела інвестицій, забезпечити кредити банків під заставу землі. Але поки що питання продажу й застави землі законодавчо не вирішене [8].

Виникає питання: чи піде капітал "до землі", якщо її можна буде заставляти й продавати? Банкіри з цього приводу поки відмовчуються. Припустимо, що банк виділив кредити під заставу землі, але аграрники кредити не повернули. Відтак, перед банком постане проблема відчуження заставленої землі та її реалізації, оскільки банкові земля не потрібна.

Потім, кому і за якою ціною банк зможе продати землю? Це питання банк вирішуватиме не "після того", а "до того", як виділяти позики. Тобто спершу банк визначиться, скільки гривень-доларів під який гектар він виділить.

Противники перетворення землі в товар лякають, що землю, оцінену по 2-4 тисячі доларів за гектар, відразу придбають іноземні покупці. Але повернути вкладені гроші з великою вигодою можливо, наприклад, поклавши ці гроші в банк під процент.

У покупця землі, а також і в банкіра свої резони щодо вартості землі, за якими гектар можна оцінити не більше, ніж у 300-400 доларів, а в заставу взяти не дорожче 200 доларів за гектар. Тобто, під заставлену тисячу гектарів землі можна буде отримати кредиту на 100-200 тисяч доларів, - а це ціна... одного комбайна.

Отже, право власності на землю, право її продажу й застави не вирішує питання кредитів та інвестицій. Єдиним надійним джерелом інвестицій, відшкодування всіх затрат може бути тільки така вироблена продукція, що має гарантований збут на ринку. Тобто, торгувати треба хлібом, а не землею.

Одним з важливих факторів успішного ведення агробізнесу є управління. Цей фактор виробництва західними економістами ставиться на перше місце. Вони вважають, що для успіху будь-якої справи найнеобхідніше - це приймати правильні оперативні й стратегічні рішення.

Регулювання земельних відносин на кінцевому етапі земельної реформи-насамперед динамічне управління, що пов'язується з проблемою рівноваги або стійкості економіки взагалі, враховує випадкові і періодичні зміни у взаємовідносинах між державою, землекористувачем, власником. Це, по-суті, регулювання поведінки цих суб'єктів за допомогою фінансово-економічних важелів.

В умовах ринкової економіки недостатньо мати землю, корів і машини. Недостатньо правильно вести агрономію. Неодмінною умовою успіху є вміння трансформувати всі складові бізнесу - родючу силу природи, технічні засоби, фінанси, робочу силу - у цифри прибутку на банківському рахунку.

Відтак 6,5 мільйонів новостворених землевласників не є такими не лише фактично, але й формально, оскільки не управляють, не користуються, не розпоряджаються, не володіють своєю власністю. В Україні більшість сільськогосподарських підприємств працюють зі збитками, а не з прибутками. Звинувачують у цьому будь-кого і будь-що, але не управлінців, котрі приймали рішення, збитки ж часто перекладають на бюджет, тобто на платників податків.

Приватний власник може приділити більше уваги утриманню своєї власності в доброму стані. Присадибні ділянки в Україні - це добре збережена частина сільськогосподарських угідь. Не станемо забувати, що саме забезпечувало родючість селянських городів. Просапні культури, ручний обробіток, вдосталь гною з колгоспних ферм... Але "гнойовий конвеєр" від колгоспу до власного городу нині вже "не спрацьовує". Також водночас із роздержавленням землі занепало так зване громадське тваринництво. Звідси наслідок: фермерські поля утримують й родять в середньому гірше, ніж колись колгоспні, а кількість валової продукції з присадибних наділів після подвоєння їхніх площ залишилася практично на одному рівні. Це ще раз підтверджує, що формальна власність на землю не обов'язково позитивно впливає на утримання землі в доброму стані та на ефективність її використання.

Якщо власник виявиться неспроможним сплачувати земельний податок або ренту, постійно розширювати виробництво й підвищувати його продуктивність, він муситиме "звільнити місце" більш умілому й вдалому, незалежно від того, звідки той узявся. Тоді з'явиться (не важливо звідки та в

який спосіб) землекористувач, який і утвердить своє право на цю землю і утвердить не стільки силою, а саме вмінням господарювати.

Виробникові для успішного ведення справи потрібні не право власності на землю, а довгострокова гарантія господарського володіння оброблюваною землею та, само собою, право власності на вироблену продукцію й новостворений капітал, розвинені ринки збуту для реалізації продукції. А це можливо при гармонійно розвиненій економіці, коли в людей є гроші, щоб купувати вдосталь сільгосппродуктів.

В ідеалі можна уявити собі таку систему, при якій власність на переважну більшість сільськогосподарських угідь (крім присадибних ділянок та площ, зайнятих господарськими будівлями) була б державною, але використання землі регулювалося б законами конкуренції, законами ринку, а також, звичайно, інтересами суспільства й держави. На Заході право власника землі обмежене правом привласнювати різницю між орендною платою та земельним податком. Ця сума не є значною, вона регулюється і контролюється державою. Конкретно, розмір орендної плати: в Бельгії - 1,3%, в Голландії - 1,5%, в Англії - 2,3%, у Франції - 4,0% від ціни продажу землі. З орендної плати приблизно половину треба віддати на податки, а ще - інвестувати у виробництво, природоохоронні заходи. Буває, сума оренди дорівнює нулеві, а то й має мінусове значення [5].

Ринок землі у широку розумінні є складним механізмом регулювання земельних відносин, пов'язаних із суспільними, правовими, соціально - економічними, екологічними аспектами привласнення, використання та відтворення земельних ресурсів, розвитком аграрного виробництва.

Об'єктом земельних ринкових відносин є конкретна земельна ділянка, що є частиною земельної поверхні, яка має фіксовані межі і характеризується певним місцем розташування, природними властивостями, фізичними параметрами, правом і господарським станом та іншими істотними складовими земельної власності.

Із формуванням ринкових земельних відносин обіг землі перетворюється в економічний обіг, оскільки земля є не лише природним об'єктом чи засобом виробництва, але й стає економічною субстанцією, що має визначену нормативну, експертну і ринкову вартість [1, с. 4].

Земельна ділянка у вартісному виразі переходить від одного суб'єкта власності до іншого, за рахунок чого наповнюються коштами бюджету різного рівня. Загалом, в ринкових умовах господарювання продаж товару є фактом позитивним. Стосовно України: продаж землі селянами розуміється в основному як негативний факт. Особливо у тих випадках, коли земля продається за надзвичайно низькою ціною та й у більшість селян окрім земельної ділянки (2-5 га) практично нічого немає. Фактично ж ця земля в основному продукує збитки або ж незначні прибутки. А у деякого землю буквально захоплюють шляхом обману.

В усіх цивілізованих країнах світу ціна землі залежить від рівня рентабельності агропромислового комплексу країни. І оскільки існують різні умови виробництва, то у них ціна землі залежить саме від того, вирощування

якої продукції може бути найбільш ефективним (мається на увазі обов'язкова наявність ринків збуту) і при цьому буде вміщено принципи збереження та відтворення навколишнього середовища [2].

Основне в оцінці землі - її продуктивність і одержання ренти. Величина земельної ренти залежить від рівня ринкової ціни попиту на продукцію, який визначає, чи буде товар доставлятися на ринок, чи ні. А більш конкретно - від продуктивності товарної (або реалізаційної) і ні в якому разі не валового виробництва сільськогосподарської продукції. Аргумент на користь використання зернових в якості чинника оцінки землі тільки тому, що зернові вирощуються практично на всіх землях, є недоказовим. Наприклад, у США практикуються два підходи визначення величини грошової оцінки землі сільськогосподарського призначення: за даними земельного ринку (ринковий підхід) та за дохідністю земель. Але ринкова ціна землі є похідною від її дохідності і майбутніх очікувань щодо можливого збільшення її дохідності. Дохідність же є похідною від обсягів внутрішнього споживання, ринкових цін на продукцію, структури споживчого кошика, обсягів експорту сільськогосподарської продукції та продуктів її переробки [9].

Закони про землю й землекористування - це найбільш заплутана й складна частина правової системи в будь-якій країні. Землеробство все впевненіше звільняється від такого незручного тягаря, як власність на землю. Сьогодні в сільськогосподарському виробництві головним вважається не земля, а підприємство як одиниця господарської діяльності. Ця одиниця мобільна, вона може пересуватися як географічно, так і трансформуватися в іншу галузь. Власник землі, якщо він не є її користувачем, реально не працює на ній, - такий власник не користується підтримкою законодавців.

В економічній науці головним засобом виробництва або головною продуктивною силою вважається «особливий в марксистській економіці» капітал, тобто вторинний, штучний витвір людини, що дає можливість приватного (державного) привласнення самого капіталу, так і всіх багатств створених людською діяльністю «а не тільки прямим виробництвом».

Ми вважаємо, що це анахронізм убогого марксизму потрібно виправити в сучасній економіко-теоретичній думці. Усі елементи продуктивних (виробничих) сил повинні розглядатись як самостійні та економічно рівноправні категорії.

Але в марксистській теорії найголовнішою продуктивною силою декларується матеріальний (штучний) капітал, що є третинним по відношенню до землі та вторинним до праці. В експлуататорському суспільстві він став системо утворюючим чинником. В ринковому демократичному суспільстві перебільшення ролі штучного (матеріального) капіталу є гальмівним чинником розвитку.

Поняття стійкості розвитку економічних та екологічних систем отримало останнім часом багато уваги. Це вимагає певної оцінки природного потенціалу - постійного утримання природного капіталу на певному рівні, котрий є підкріпленим:

1. Головний принцип – це обмеження людського масштабу до рівня, котрий, якщо не є оптимальним, то принаймні в рамках потужності залишкового природного капіталу і тому підкріплений. Якщо головна потужність була досягнута, одночасний вибір рівня населення і середній рівень життя населення стає необхідним.

2. Технологічний процес для стійкого розвитку повинен збільшувати ефективність, замість того, щоб збільшувати оборот ресурсів.

3. Відновлюваний природний капітал (ВПК) повинен бути розроблений на базі максимізації прибутку і в загальних запасах не повинен бути приведений до знищення, так як він стає як ніколи важливим, бо невідновлюваний природний капітал (НПК) закінчується. Це означає:

а) рівні збирання врожаю не повинні перевищувати рівні відновлення земельних ресурсів;

б) утилізація відходів не повинно перевищувати відновлюваної потужності середовища.

4. НПК повинен розроблюватися, але на рівні, який відповідає створенню відновлюваних замінників. Цей принцип може бути застосований до середніх за якістю сільськогосподарських земель.

Стандартна модель зростання показує, що не існує обмежень для розширення виробництва. Це в основному двох факторна модель, в якій виробництво залежить лише від праці та штучного капіталу. Земля та ресурси, є третім компонентом класичної тріади, роль яких була занижена. Наприклад, якщо природний капітал включено у виробничу функцію, то виробнича функція є формою, в якій природні ресурси можуть досягти нуля з продукцією, яка залишається незмінною в той час, коли штучний капітал чи праця збільшується суттєвими кількостями. В більш технічних поняттях заміності штучного на природний капітал було визнано:

1. Якщо штучний капітал був би ідеальним замінником для природного капіталу, тоді б природний капітал був також ідеальним замінником для штучного капіталу. Але не було б причини, щоб розвивати та накопичувати штучний капітал. Чому є потреба в штучному капіталі, якщо він вже мав майже ідеальних замінників? Історично ми розвивали штучний капітал, як компонент природного капіталу, але не як замінник.

2. Виробничий капітал створений з природних ресурсів з допомогою природного капіталу (котрий також споживає природні ресурси). Створення «замінників» вимагає більше тих самих речей, котрі повинні замінювати.

3. Фізичний аналіз «виробництва» показує те, що це є справді процеси трансформації – потік продукції природних ресурсів перетворюється в потік продукції двома агентами трансформації: запас робітників (людський капітал) і запас виробничого капіталу в їх розпорядженні. Природні ресурси це такі, котрі перетворюються в продукцію; виробничий і людський капітал - такі, на які впливає трансформація. Відносини між ними переважно є доповнюючими, але не замінюючими.

Тому природні складові виробничих сил мають переважне значення. Хоча праця людей є теж продуктом землі в широкому розумінні, але вона є самостійною природною, тобто первісною виробничою силою.

Земля ж має розумітися кількох пов'язаних, але особливих категоріях:

1. Земля - це джерело життя, в тому числі людського;
2. Земля - це базис людського, в тому числі економічного розвитку;
3. Земля - це природна, головна, продуктивна «виробнича» сила, як і праця «тобто людиною породжена»;
4. Земля - це етнос утворююча сила
5. Земля - це нація утворююча сила

За думкою Подолинського, передумовою загальнолюдського прогресу, істинним збагаченням людства є: «Збільшення врожаю, тобто додавання до бюджету (енергетичного) збереженої людьми сонячної енергії».

Вчений з прикрістю вказував на «країни, які були багатими, а перетворилися майже в пустелі», приходячи до висновку, що «такі факти є явно залежними від помилок у господарюванні» [3].

Земля-це засіб виробництва «головний та природний», як і праця людини взагалі і ресурсний чинник виробництва в сільському господарстві. Земля як об'єкт власності проходила різні стадії, змінюючись услід за розвитком людського суспільства.

Спочатку земля, як і інші природні блага, була нічиєю. На початковій стадії розвитку людства земля вже володіла всіма корисними якостями, які дають підстави вважати її капіталом.

Особливо страждає в економічному плані категорія «земельні ресурси», яка в марксизмі вважалась тільки просторовим базисом продуктивних сил та джерелом ренти. А при соціалізмі взагалі втратила економічну цінність, і в Україні досі (на відміну всього світу та країн СНГ) не визнається ні цінністю, що має грошовий вираз, ні капіталом, ні джерелом існування своїх формальних «власників», тобто селян.

Земля як об'єкт власності пройшла всі можливі інституційні стадії: нічия, загальнонародна (загальна сумісна), загальна пайова, особиста приватна власність, предмет оренди, застави. Спочатку земля була «нічиєю» або пізніше «загальною», що, на жаль, знижує можливість її ефективного використання.

Вартість землі як найбільш важливої складової аграрного капіталу недостатньо відображена в економічних взаємовідносинах. Проте, сьогодні вже більшість сільськогосподарських земель знаходиться у приватній власності і передана в оренду суб'єктам господарювання. У цих взаємовідносинах земля є капіталом фізичних осіб, які отримують від нього доход (орендну плату). Розглядаючи сучасні особливості формування, нагромадження і використання капіталу в економіці України, слід зазначити наступні найважливіші з них:

- внаслідок процесів приватизації державної і реформування колективної власності в економіці сформувався приватний і корпоративний капітал, питома вага якого у 2001 р. була найбільшою;

- у сільському і лісовому господарствах земля поки що не включена в економічний обіг, однак з прийняттям нового Земельного кодексу створена

законодавча база для поступового включення у майбутньому вартості землі до основного капіталу;

- у зв'язку з недосконалими міжгалузевими економічними відносинами в аграрній сфері й інших галузях АПК вони мають низьку інвестиційну привабливість, що стримує реалізацію підходу до капіталу як вартості, що приносить додаткову вартість; збитковість підприємств аграрної сфери стримує розвиток всієї економіки держави;

- інвестиційна діяльність в економіці, у т.ч. й аграрній, в останні роки помітно активізувалася, що свідчить про прагнення власників до відновлення капіталу, однак досягнуті обсяги і темпи позитивних зрушень ще недостатні для нагромадження капіталу на достатньому рівні, у т.ч. для забезпечення простого відтворення капіталу в аграрній сфері.

Таким чином, для того, щоб поставити працю «людей», природне середовище, головною складовою якого є земля, в рівнозначне економічне становище, треба змінити парадигмальну систему їх екологосоціоекономічних формулювань. Така система, не виключаючи розгляду окремих елементів: як фізичний (матеріальний), природний, земельний та людський капітали, в цілому всі продуктивні сили розглядає як економічно рівноправні елементи людського виробництва.

Ми вважаємо, що нижчі дисконтні ставки можуть бути більш підходящими для оцінки природного капіталу. Дисконтна ставка для природного капіталу повинна бути пов'язана з природним зростанням і рівнем розпаду. Відновлюваний природний капітал (ВПК) не буде виробляти потік переваг у невизначеному майбутньому, якщо він не буде постійно підживлюватися новою енергією, направленою проти його ентрагічного розпаду. Якщо ця енергія не буде вкладена в запас відновлюваного природного капіталу, вона могла б бути використаною для підтримки інших запасів природного капіталу. Природні рівні знижок могли б таким чином бути зв'язані з середнім рівнем розпаду. Це є питанням для подальших досліджень.

Зміна споживчих вартостей природних ресурсів та їх суспільної корисності проходить на рівні змін демографічної місткості ландшафтів, але параметризація та кількісні закономірності такої взаємодії поки що не з'ясовані. Для розрахунку ринкової вартості необхідна реалізація принципу найбільш ефективного, найбільш раціонального використання земель, а це, як правило, таке використання ділянки, при якій його вартість стає максимальною.

Земельна ділянка - це об'єкт нерухомості, треба розглядати саму нерухомість з погляду єдності двох складових - землі і земельних поліпшень. При цьому під земельними поліпшеннями розуміється будь-яке перетворення землі, що має довгостроковий характер, включаючи витрати на працю і призначені для того, щоб збільшити вартість або корисність нерухомості.

Формалізовано дане положення може бути представлено у вигляді рівняння:

$$VO=VL+VB,$$

де VO- вартість нерухомого майна (земельної ділянки),

VL - вартість землі,

VB - вартість поліпшень.

Проте якщо оцінюється земля, то визначається вартість земельної ділянки без поліпшень, іншими словами, вартість землі є лише однією з складових вартості земельної ділянки.

При праві власності, коли, з одного боку, земля через свою «вічну» природу генерує необмежений в часі дохід, а, з іншого боку, встановлене право не має тимчасового обмеження на отримання цього доходу, вартість землі може бути досягнута за допомогою прямої капіталізації:

$$VL=(LR-U_1)/RL$$

Значення (RL) встановлюється на основі зіставлення ринкових даних про доходи і ціни продажу подібних земельних ділянок, що дозволяє акумулювати всі ризики, пов'язані з отриманням доходу із землі.

Проте це не унеможливорює застосування дисконтування грошових потоків при оцінці права власності на земельну ділянку, коли вартість землі визначається шляхом дисконтування операційного доходу із землі за певний період, після якого власник може реалізувати своє право за рахунок продажу земельної ділянки і отримати дохід від реверсії:

$$VL=(LR-U_1)*PVAF(i,n)+(LR-U_1)/RL*PVF(i,n).$$

Для конвертації майбутніх грошових потоків в їх поточну вартість використовуються коефіцієнти дисконтування - чинник поточної вартості одиничного аннуїтета $PVAF(i,n)$ і/або чинник поточної вартості одиниці (реверсії) $PVF(i,n)$ - в основі визначення яких лежить ставка дисконту (i), що відображає норму віддачі.

По суті, норма віддачі враховує чотири компоненти вкладення капіталу: надійність вкладення, ризик, ліквідність і витрати на управління.

У зв'язку з цим виникла необхідність обчислення розмірів рентних доходів на різних за якістю землях, які мають бути покладені в основу механізму регулювання земельних відносин через рентні платежі, земельний податок і орендну плату за землю.

Від вибору показника, який міг би бути критерієм визначення рентних доходів, залежить об'єктивність їх обчислення. Серед економістів-аграрників тривалий час велася дискусія з приводу вибору критерію і підходу до обчислення рентних доходів. В основному виділилося два напрями або два підходи до вирішення цього питання. Прихильники першого з них переконували, що спочатку потрібно визначити межі відносно гірших земель, граничні виробничі витрати на них, а потім легко обчислити рентний дохід на кращих і середніх землях. Другий же підхід передбачав проведення економічної оцінки земель, на підставі якої можна вести розрахунки рентного доходу. На наш погляд, останній є більш логічним і об'єктивним, оскільки межі відносно гірших земель можна визначити лише за допомогою земельно оцінних показників [6].

Зазначимо, що за умови наявності ринків збуту фермери США для збереження ціни землі, яка не дає високих врожаїв сільськогосподарських культур, організовують ефективне функціонування галузі м'ясного скотарства і одержують дохід від джерел кормів, які не знайшли іншого застосування.

Також доречно поговорити й про те, за якою ж ціною продаватиметься земля. За прогнозами аналітиків земля впаде в ціні. Зважимо на те, що сьогодні більше 90 % землі перебуває у власності людей, які захочуть її продати через неспроможність обробляти, неможливість доступу до дешевих кредитів для купівлі сільгосптехніки тощо. Це дає підстави прогнозувати, що ринок землі буде досить широким, а перевантаження його товаром призведе до зниження його вартості. До того ж, вже сьогодні слід подумати про те, а що ж отримає від відкриття ринку держава? Адже в один день на ринок вихлюпнеться фактично найбільший її актив. Як це вплине на економіку країни в цілому?

Існує й інша проблема. В умовах зростаючої урбанізації та індустріалізації відбувається масова житлова забудівля сільської місцевості. При цьому, слід звернути увагу, що ціна землі, виведеної із сільськогосподарського обороту, є значно вищою. За наявності слабого державного регулювання ринку землі буде відбуватися масове та хаотичне переведення сільськогосподарських земель на несільськогосподарські види використання з метою одержання прибутків певними колами нашого суспільства.

Наприклад, у США, Західній Європі та Японії спостерігаються значні розбіжності в цінах на землю в сільському господарстві та за його межами. У вищезазначених країнах без державного контролю ринку землі процес переведення сільськогосподарських угідь на несільськогосподарські цілі з відповідним в край негативним впливом на аграрне виробництво відбувався б дуже швидко. Тому необхідне державне регулювання ринку землі [3, с. 11].

Далі розглянемо ситуацію, що склалася на ринку земель сільськогосподарського призначення.

За законом, існують чотири способи вирішення земельних питань - надання земельних ділянок у постійне користування; проведення інвестиційних конкурсів чи аукціонів; безплатна приватизація та надання в оренду. Найбільш цікавими способами розподілу землі є аукціони та оренда.

Головна умова аукціону - щоб вартість землі була не нижчою за так звану нормативну, яка періодично встановлюється місцевою радою. Якщо аукціон проводиться відкрито, то можна вважати його чесним способом розподілу землі і єдиним критерієм коректного визначення ринкової ціни землі. Розглянемо такий спосіб розподілу землі як надання її в оренду. Наприклад, у Києві, розподіляють від 60 до 70 % території. Але тут існує безліч шляхів збагатитися (звичайно, для чиновників). Перший шлях - чиновник може встановлювати такий термін оренди землі, який йому заманеться. Другий - розмір ставки орендної плати. Він може коливатися від 1 до 10% нормативної грошової оцінки землі. У законодавстві не визначено, за якими критеріями встановлювати цей відсоток.

Будь-яка розумна людина прагне зберегти основний капітал і жити тільки на відсотки з нього. Це повинно бути вірним і по відношенню до природного капіталу. Як показує історія людства, радикальні економічні зміни останніх років, проекти і заходи, здійснювані відповідно до природних закономірностей, на тривалому тимчасовому інтервалі виявляються економічно ефективними. І

навпаки, економічні проекти, що приносять швидкі і значні вигоди, але здійснювані без урахування довгострокових екологічних наслідків, екстерналій, в перспективі часто опиняються збитковими. Тим самим для тривалого інтервалу часу дуже часто вірний простий принцип «що екологічно, то економічно».

Перехід до стійкого розвитку декларується відомою Конференцією ООН в Ріо-де-Жанейро (1992 р.). Стійкий розвиток розглядається як стратегія, яка не тільки сприяє економічному зростанню і збільшенню можливостей людей, а і оновлює навколишнє середовище в більшій мірі, чим знищує.

По відношенню до інших країн в цьому питанні Україна, її окремі регіони знаходяться в несприятливіших умовах. Вони вимушені не тільки дотримувати нинішні правила гри, а і виправляти помилки минулого. Усунення наслідків Чорнобильської аварії, відновлення родючості землі, ліквідація антропогенних накопичень сьогодні боротьба навколо нової редакції Земельного кодексу України, який визначає правову сторону головного природного багатства країни. Забруднення навколишнього середовища (як сумарне, так і по видах) в перспективі не повинне перевищувати його сучасний рівень, необхідно передбачити можливість мінімізації забруднення до соціально і економічно прийняттого рівня («нульового» забруднення чекати нереально).

Слід зазначити важливість зміни споживчої поведінки людей. Перехід до стійкого розвитку припускає обмеження потреб в товарах і послугах. На відміну від такого підходу техногенний розвиток припускає максимізацію споживання, подальший розквіт суспільства споживання. Девізи «більше споживайте, кожному членові сім'ї по автомашині і ін.» явно вступають в суперечність з можливостями біосфери. Для зміни поведінки важливу роль грають екологічне виховання і освіта.

Показник «екологічний слід» (ЕС) вимірює споживання населенням продовольства і матеріалів в еквівалентах площ біологічно продуктивної землі, які необхідні для виробництва цих ресурсів і поглинання відходів, що утворюються, а споживання енергії - в еквівалентах площі, необхідної для абсорбції відповідних викидів CO_2 . Екологічний слід, що доводиться на одну людину, є сумою шести складових: площа ріллі для вирощування споживаних людиною зернових, площа пасовищ для виробництва продукції тваринництва, площа лісів для виробництва деревини і паперу, площу морів для виробництва риби і морепродуктів, зайнята під житло і інфраструктуру територія, площа лісів для абсорбції викидів CO_2 , що утворюються при душовому споживанні енергії. Екологічний слід середнього споживача з розвинених країн світу в 4 рази перевищує відповідний показник споживача з країн з низькими душовими доходами.

Відомо, що компонентна структура природно-ресурсного потенціалу регіонів України дуже різниться. Якщо в цілому по Україні 44,4% її природно-ресурсного потенціалу доводиться на земельні ресурси, 13,1% - на мінеральні, то в регіональному розрізі положення абсолютно інше. По інтегральному показнику природно-ресурсного потенціалу в Україні провідні позиції займають Донецька, Дніпропетровська і Луганська області. Але в основному

цей показник отриманий завдяки великим запасам мінеральних ресурсів. По земельних ресурсах лідирують Вінницька, Черкаська, Тернопільська, Чернівецька і Київська області; рекреаційним - Автономна Республіка Крим, Київська, Закарпатська, Одеська; водним - Львівська, Запорізька, Закарпатська і івано-франківська області [9].

Україна здійснила, мабуть, найбездарнішу в світовій історії земельну реформу. Якщо ринок землі був потрібний для того, щоб земля, нарешті, опинилася в користуванні того, хто уміло це робитиме, то навіщо було вибирати такий покручений шлях: сперш колективні господарства перелицьовувати в колективні сільськогосподарські підприємства, передавати їм ту землю, якою вони користувалися й до того, потім ту землю, точніше її грошовий еквівалент, потім цю ж землю уже нібито в натурі, а насправді лиш на папері, на карті поділили, хоча також наперед знали, що власники, за поодинокими винятками, на ту землю не ступлять і ногою, зате матимуть право заповідати, дарувати, продавати, а після цього вже спадкоємці заставлять спадщину в банку, потім на торгах її купить (ефективний власник, що з'явиться невідомо звідки. І всі будуть задоволені).

Ми вважаємо, що уся земля придатна до вирощування сільськогосподарських культур повинна належати державі, але знаходиться в оренді в сільськогосподарських користувачів в безстроковому користуванні, але за умови дотримання ряду вимог.

Вимоги:

- зміна призначення орендної земельної ділянки може бути здійснена тільки рішенням місцевої ради з подальшим затвердженням органу центральної влади.
- орендована земля повинна використовуватися ефективно.
- кожен громадянин, сім'я, об'єднання громадян, що проживають постійно в сільській місцевості або, що переїздить туди на постійне місце проживання мають право на отримання землі в безстрокову оренду в розмірах кратних кількості членів сім'ї, об'єднанню і нормі затвердженої для даної зони з «фонду перерозподілу» наявного в даному районі.
- підприємства, громадяни, сім'ї і об'єднання громадян мають право на подачу заявок і отримання в оренду земель сільськогосподарського призначення їх «фонду перерозподілу» в результаті проведення між заявниками аукціону у разі недоліку земель фонду перерозподілу на особливих умовах проведення такого аукціону.
- особливі умови проведення аукціону є правилами розподілу земель фонду, пропорції ділення його між новостворюваними структурами, особами і що вже працюють в сільському господарстві, правила обліку наданих на аукціон бізнес - планів, наявність підготовлених людей, засобів і досвіду а також пропонованої ціни оплати за одержувану в оренду землю [7].

Якщо проаналізувати історію розвитку сучасної земельної реформи, можна стверджувати, що ні мети та завдань, ні стратегічного курсу напрямів її розвитку не просліджується. І це за умови визнання на найвищому

конституційному рівні постулату про те, що “земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави”.

Висновок. У сучасних умовах господарювання ми, по - перше, повинні відмовитися від нелогічної оцінки землі за урожайністю зернових культур і перейти до ціни землі залежно від сукупного (внутрішнього і зовнішнього) попиту на сільськогосподарську продукцію і продукти її переробки і оцінки умов виробництва, що найбільш придатні до забезпечення виробництва у відповідності до цього попиту.

По - друге, запровадження відповідного нормативно - законодавчого забезпечення ринку земель в Україні, введення землі в економічний обіг значно поглиблюють економічну сутність ринкових земельних відносин. Жорстке державне регулювання та суцільний контроль земельного ринку сприятиме коректному та достовірному визначенню ринкової ціни землі.

Список використаної літератури

1. Тархов П.В. Проблемы управления качеством жизни на уровне региона. *Вісник Сумського державного університету. Серія “Економіка”*. – 1999. – № 3(14). – С.141-145.
2. Тархов П.В. Проблемы экологизации производственной функции в АПК // Методы решения экологических проблем: Кол. монография / За ред. Л.Г. Мельника. – Сумы: “Университетская книга”, 2001. – 462 с.
3. Шевчук В. Фундатор Національної школи фізичної економіки. <http://www.kmu.gov.ua>.
4. Основи екології. Екологічна економіка та управління природокористуванням: Підручник /За вед. д.е.н., проф.. Л.Г.Мельника та к.е.н., проф. М.К. Шапочки. – Суми: ВТД “Університетська книга”, 2015. – 759с.
5. Природно - ресурсний потенціал сталого розвитку України / Данилишин Б.М., Дорогунцов С.І., Міщенко В.С. та ін. - К.: РВПС України, 1999. - 716 с.
6. Семюелсон П.А., Нордгауз В.Д. Мікроекономіка / Пер. з англ. - К.: Основи, 1998. - 676 с.
7. Гуторов О.І. Проблеми сталого землекористування в сільському господарстві: теорія, методика, практика: монографія / О.І. Гуторов. – Харків, 2016. – 405 с.
8. Трансформація земельних відносин до ринкових умов: Збірник матеріалів Одинадцятих річних зборів Всеукраїнського конгресу вчених економістів-аграрників, Київ / [ред.П.Т.Саблука та ін.] – К.: ННЦ «ІАЕ», 26-27 лютого, 2009.- 518с.
9. Трегобчук В.М. Про довгострокову стратегію сталого розвитку агропромислового розвитку / Трегобчук В.М., Пасхавер Б.Й., Юзефович А.Е., Прокопа І.В., Молдаван Л.В., Крисанов Д.Ф., Шубравська О.В., Попова О.Л., Скурська Н.М., Яровий В.Д. // Економіка АПК. – 2015. – №7. – С.3-11.