

РЕФРЕЙМІНГ ТЕОРІЇ РОЗПОДІЛУ В ЗЕМЕЛЬНІЙ ЕКОНОМІЦІ

REFRAMING THE DISTRIBUTION THEORY IN THE LAND ECONOMY

У статті обґрунтовано новий погляд на теорію розподілу земельних ресурсів у земельній економіці, джерелом якого стає їхня цінність на ринку та корисність для потенційного власника або користувача. Виявлено, що відмінність розподілу криється в економічних і соціальних ознаках, проте земельні ресурси розподіляються між суб'єктами економічних відносин з урахуванням теорії власності. Метою дослідження є вдосконалення обґрунтування теорії розподілу в контексті земельної економіки. Результатом дослідження є обґрунтування теорії розподілу як інтелектуального соціально-економічного феномену земельної економіки і визначення критеріїв, які використовуються під час прийняття конкретних управлінських рішень. Доведено, що територіально-галузевий розподіл визначається як процес формування доходності території в галузі національної економіки. Розкрито, що інтегральний підхід до капіталізації територіально-галузевого розподілу земельних ресурсів заснований на триаді напрямів управління земельними ресурсами: територією, галуззю, правовим режимом.

Ключові слова: земельна економіка, розподіл, цінність, феномен, земельні ресурси.

В статті обґрунтовано новий погляд на теорію розподілу земельних ресурсів в

земельній економіці, джерелом якого стає їхня цінність на ринку та корисність для потенційного власника або користувача. Виявлено, що відмінність розподілу криється в економічних і соціальних ознаках, проте земельні ресурси розподіляються між суб'єктами економічних відносин на основі теорії власності. Метою дослідження є вдосконалення обґрунтування теорії розподілу в контексті земельної економіки. Результатом дослідження є обґрунтування теорії розподілу як інтелектуального соціально-економічного феномену земельної економіки і визначення критеріїв, які використовуються при прийнятті конкретних управлінських рішень. Доведено, що територіально-отраслеве розподілення визначається як процес формування доходності території в галузі національної економіки. Розкрито, що інтегральний підхід до капіталізації територіально-отраслевого розподілення земельних ресурсів заснований на триаді напрямів управління земельними ресурсами: територією, галуззю, правовим режимом.

Ключевые слова: земельная экономика, распределение, ценность, феномен, земельные ресурсы.

УДК 332.2.01

<https://doi.org/10.32843/infrastruct33-9>

Гаража О.П.

к.е.н., доцент кафедри управління земельними ресурсами та кадастру Харківський національний аграрний університет імені В.В. Докучаєва

The article substantiates a new look at the theory of the distribution of land resources in a land economy, the source of which is their value in the market and its usefulness to a potential owner or user. It is revealed that the difference in distribution lies in economic and social characteristics, however, land resources are distributed between the subjects of economic relations based on the theory of ownership. The aim of the study is to improve the substantiation of the theory of separation in the context of the land economy. The result of the study is the substantiation of the theory of distribution as an intellectual socio-economic phenomenon of the land economy and the definition of criteria used in making specific management decisions. It is proved that the territorial distribution is defined as the process of formation of profitability of the territory in the sector of the national economy. It is revealed that the integral approach to the capitalization of the territorial and sectoral distribution of land resources is based on a triad of areas of land management: territory, industry, legal regime. It is determined that economic theory is traditionally associated with the theory of resource allocation associated with three factors of production, the demand of firms on the factors associated with the marginal product of these factors, and the proposal is based on the expected marginal revenue, that is, the elasticity of demand for a specific factor depends on the degree of interchangeability and complementarity of the selected production technology. It is proved that inefficient resource allocation and imperfection of competition in the markets eliminate the main problem in the theory of distribution, which is based on imperfections and market failures, which eliminates the need for state intervention in the economy, management of land resources, based on the economic and social principles of the interrelation of the territory and industry in economic systems. It is proved that in the modern market economy the capitalization of land resources involves the transformation of land capital into other types of capital (financial, production, trade).

Key words: land economy, distribution, value, phenomenon, land resources.

Постановка проблеми. У науковому середовищі дослідників проблематики розподілу відсутня виокремлена понятійна та категорійна база в контексті управління земельними ресурсами, а головні терміни не завжди корелюють між собою і викликають понятійні протиріччя. В економічній науці традиційно теорія розподілу ресурсів асоціюється з трьома чинниками виробництва, причому попит на ці чинники пов'язують із граничним продуктом, а пропозиція утворюється очікуваними граничними доходами. Еластичність попиту на конкретний чинники залежить від ступеня взаємозамінності і взаємодоповнюваності вибраної технології виробництва. Неefективний розподіл ресурсів та недосконалість конкуренції на ринках окреслюють основну проблему в теорії розподілу, що ґрунтується на недосконалоості та провалах ринку, усунення

яких потребує державного втручання в економіку. Успішне вирішення зазначеного питання спрямує дослідження на рефреймінг теорії розподілу в управлінні земельними ресурсами, ґрунтуючись на економічних та соціальних засадах взаємозв'язку території та галузі у господарчих системах.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Дослідження теорії розподілу проводили А. Сміт [1], Д.Б. Кларк [2], А.Д. Билимович [3], М.І. Туган-Барановський [4] та ін. Удосконалення потребує інституціональне тлумачення теорії розподілу в управлінні земельними ресурсами, що обґрунтовує її як сучасний інтелектуальний соціально-економічний феномен земельної економіки.

Постановка завдання. Метою дослідження є вдосконалення обґрунтування теорії розподілу в контексті земельної економіки.

Виклад основного матеріалу дослідження.

В економіці загальновідоме поняття розподілу викликає дискусії в наукових колах, які застосовують різні напрями до його визначення. Спільні та відмінні риси між терміном «розподілу» висвітлюються в існуючих теоріях економічної науки, що примушує звертатися до категорійного апарату. У сучасному тлумачному словнику розподіл – це фаза суспільного відтворення, зв'язуюча ланка між виробництвом і споживанням. Сутність поняття розподілу полягає у спрямуванні матеріальних, фінансових і трудових ресурсів за галузями економіки, підприємствами, районами країни. Концепції характерів та форм розподілу визначаються системою суспільних відносин. Реалії ринкової економіки впроваджують розподіл на ринку. Особливим складовим елементом матеріальних ресурсів є земля, яка слугує засобом виробництва у сільському та лісовому господарстві, просторовим базисом для розміщення галузей промисловості, транспорту, зв'язку, оборони; екологічним ресурсом у туристичній, заповідній, рекреаційній, природоохоронній та інших галузях.

Уперше в історії економічних учень теорія розподілу була сформульована у працях А. Сміта на основі вчення про класову структуру капіталістичного суспільства. Використовуючи тільки один соціально-економічний критерій (відносини власності), він поділив суспільство на три класи власників капіталу (підприємців, земельних власників, найманих робітників), яким притаманний відповідний розподіл доходів, а саме: підприємці одержують прибуток на капітал, власники землі – земельну ренту, а наймані працівники – заробітну плату [1]. Ідею розподілу за галузевим критерієм запропонував А. Тюрго. Зазначене історичне підґрунтя викриває сучасну проблему виокремлення критеріїв теорії розподілу, їх кількості, підстав для відбору, умов застосування за рамками даного дослідження, передбачення критеріальних зисків у майбутньому, масштабність їх пристосування для конкретних соціально-економічних перетворень.

В економічній науці центральна проблема цінності суміжна з проблемою розподілу, яку науковці тлумачать двома шляхами. Перший напрям – об'єднавчий, в якому проблема розподілу стає складовою частиною проблеми цінності, що досліджується економічною теорією та теорією цін. Науковець Д.Б. Кларк підкреслював, що в різних суспільних групах теорія цінності та теорія розподілу – це одна теорія [2]. Однією з перших спроб установлення формальних критеріїв розподілу, яка в подальшому одержала схвалення та послідовників у наукових колах, є ідея Д.Б. Кларка щодо поділу всього капіталу на власне капітал і капітальні блага, причому останні набувають речової форми (сюди відносять землю), а капітал

виражають грошима. Він установлює зв'язок між земельною рентою та заробітною платою і процентами, визначаючи їх як диференціальні доходи.

Його думку підтримував учений А.Д. Билимович, який визначав доходи як ціну використання факторів [3]. Науковці схиляються до думки, що не має сенсу створювати окрему теорію розподілу для того, щоб з'ясувати кому скільки потрібно, бо це зумовлено теорією цінності. Із цього погляду доходи – це те, що одержують із факторів виробництва, праці та капіталу. Маржиналісти намагалися розробити таку економічну теорію, яка б відокремлювала неекономічні питання у специфічну сферу досліджень – соціологію. Питання полягає у тому, чи можливо розглядати теорію розподілу як економічну. Зокрема, Д.Б. Кларк та А.Д. Билимович стверджували, що проблема розподілу є економічною. Соціальні прояви виступали спотворенням її нормального стану і пояснювалися наявністю монопольної сили, боротьби за більшу частку в національному продукті. Відхилення від класичної економічної моделі пояснювалося добровільним рівним суперництвом економічних суб'єктів.

Другий напрям – роз'єднавчий, за якого розподіл – це соціальний феномен, а теорія розподілу знаходиться поза теорією цінності внаслідок порушення передумов рівності учасників обміну та залежності заробітної плати від суспільної праці і політичної сили робітничого класу. Науковці М.І. Туган-Барановський, П.Б. Струве, В.К. Дмитрієв уважали теорію розподілу не проблемою цінності, а співвідношенням праці і капіталу, що надавало їй соціальної ознаки [4–6]. У результаті такого розмежування розширюється уявлення про розподіл, як у соціальних, так і в економічних науках. Історія економічної думки та суспільно-економічних формувань надавала більший простір, ґрунтуючись на складних, багатогранних процесах розподілу та механізмах їх реалізації. В інституціональній теорії земля розглядається як суспільне благо, а не тільки як матеріальний об'єкт, характерний для класичної економічної теорії. Сучасні дослідження інституціональної науки окреслюються двома самостійними напрямками: джерелом першого є досягнення економіки і політології (нова інституціональна теорія), а джерелом другого – соціологія і теорія організації (неоінституціоналізм). Нова інституціональна теорія містить різні концепції, серед яких – теорія прав власності та теорія вартості, які ґрунтуються на неокласичній методологічній базі та вивчають чинники, що сприяють економічній діяльності інститутів.

Інституціональний підхід розглядає теорію розподілу із соціальних та економічних позицій, не відокремлюючи їх, а взаємопов'язуючи і представляючи земельні ресурси в ній як суспільне благо для національної економіки у цілому і для її окремої галузі та корисності для окремого інди-

віда залежно від форми власності та ціннісно-вартісних показників. У неокласичній економічній теорії ефективність розподілу ресурсів оцінювалася на основі досягнення стандартного критерію В. Парето. В інституціональній економіці Д. Норт уводить поняття адаптивної ефективності, яка ґрунтується на правилах, що створюють шляхи розвитку економічної системи в часі, водночас ураховуючи рівень прагнення суспільства до навчання, знань, упровадження інновацій, здатності ризикувати та творчого підходу до діяльності.

В економічній практиці поширилися методи лінійного програмування для обґрунтування теорії оптимального розподілу ресурсів, суть якого полягає у максимізації прибутку за обмежених ресурсів. Розробниками даного напрямку в теорії розподілу стали вчені Л. Канторович, який обґрунтував економічний зміст коефіцієнтів як граничних вартостей факторів, що знаходяться в обмеженій кількості і набувають значимої ціни на конкретному ринку; Т.Ч. Кумпас, який розробив метод аналізу діяльності фірми і розглянув лінійну функцію максимізації в колі багатьох обмежень; Ф.Л. Хічкок, який склав транспортну задачу з оптимального розподілу товару між пунктами відправлення та призначення за відомих витрат на перевезення; Дж. Дацінг, який розробив симплекс-метод як альтернативне рішення транспортній задачі методом потенціалів, та інші. У процесі взаємодії людей та природи відбувається суспільне виробництво матеріальних благ, яке посилюється здобутками науково-технічного прогресу і розвитком продуктивних сил, які залучають до господарського обігу більшу кількість ресурсів і поширюють антропогенне навантаження на оточуюче середовище. У структурі природних ресурсів особливе місце відводиться земельним ресурсам, яким притаманні своєрідна універсальність та унікальність. Земельний фонд країни включає категорії земель, які мають різне цільове призначення. Поділ земельного фонду за основним цільовим, господарським призначенням і використання їх згідно зі встановленою ціллю має велике значення для організації раціонального використання земель і становить один із принципів раціонального землекористування [7, с. 10].

У Словнику української мови слово «поділ» тлумачать як ділення чого-небудь на частини і розбивання на групи, категорії; класифікування. Тобто в результаті поділу відбувається перетворення єдиного цілого на самостійні або окремі частини з подальшою їх класифікацією. Сутність поділу земельних ресурсів полягає у діленні земельного фонду на окремі нижчі одиниці (категорії земель за цільовим призначенням) за наявного фактичного чи очікуваного використання, відображуючи їхнє географічне, геодезичне, адміністративне, природне та інше положення. Відмін-

ність розподілу криється в економічних і соціальних ознаках. У процесі розподілу передбачається найбільш ефективне використання земельної ділянки і одержання найбільшого ефекту економічного, соціального чи екологічного. Розглядаючи земельну ділянку з економічного погляду визначається ступінь її корисності для певної господарської діяльності, яка виражається її цінністю для виробничого процесу у вартісних показниках і виступає критерієм формування ціни пропозиції на ринку ресурсів.

Яскравим прикладом є паювання земель у ході проведення земельної реформи. На землях сільськогосподарського призначення відбувався розподіл земель між працюючими колгоспами та радгоспами, тобто ділили землю не за площею, а за вартістю. Спочатку розраховували вартість земельної частки паю, а потім виділяли її в натуральних показниках на місцевості. Соціальна ознака розподілу земельних часток (паїв) полягає у формуванні прошарку власників і одержанні ними орендної плати. З екологічного погляду розподіл має на меті не завжди одержання прибутку. Екологічні заходи передбачають або виведення малопродуктивних земель з обороту, або залуження чи заліснення, будівництво гідротехнічних споруд тощо, і це потребує капіталовкладень, які можуть не повернутися прибутком, але відбудеться певний екологічний ефект, який збереже від змиття родючого шару ґрунту дотичні земельні ділянки і тим самим забезпечить їх дохідність на рівні не нижче або навіть більше існуючого. Таким чином, розподіл передбачає найбільш ефективне використання земельної ділянки відповідно до її корисних властивостей, які визначають її цінність, та виражається доходом, який можливо одержати від земельної ділянки.

Розподіл матеріальних благ (земельних ресурсів) між суб'єктами економічних відносин безпосередньо пов'язаний із теорією власності. Реалізуючи права власності на земельний ресурс, відбувається первинний розподіл. Для перерозподілу характерна передача земельних ресурсів від одних рук до інших на основі соціальних, економічних, землевпорядних механізмів (оподаткування, орендна плата, землеустрій та землевпорядкування, земельні відносини, конфіскація, кредитування, застава, права власності). Сутність функції розподілу та перерозподілу земель полягає у забезпеченні максимальної ефективності використання й охорони земель та інших природних ресурсів шляхом цілеспрямованої дії на них на основі свідомого використання діючих у ринкових умовах законів природи і суспільства [8, с. 10]. Тобто джерелом розподілу стає поділ праці, який характеризує якісну диференціацію трудової діяльності в суспільному розвитку і виокремлення різноманітних її видів. Для того щоб поділити труд,

необхідно відмежувати між виконавцями засоби та предмети праці й тільки в подальшому налагоджувати виробничий процес.

На нашу думку, доволі невиправданим є однією трактування поняття розподілу лише за критерієм територіального розміщення, яке проглядається у наукових працях А.М. Третяка, І.Г. Колганова [9, с. 27], де перерозподіл земель стає механізмом реорганізації землеволодінь (землекористувань) та формування земельних ділянок і заходом землеустрою, який застосовують для ліквідації недоліків існуючих землеволодінь і землекористувань (черезсмужжя, вклинення, вкраплення, далекоземелля тощо), надання земель для будівництва переробних та промислових підприємств, установа (зміни) меж населених пунктів, розвитку дорожньо-транспортної інфраструктури. Аналогічної думки дотримується А.С. Попов [10, с. 34], який указує на введення нового заходу із землеустрою, а саме перерозподілу земель (земельних ділянок) як складової частини з консолідації земель, оскільки реалізує проектні заходи, незважаючи на фактичне використання земель і структуру власності в межах консолідованої території.

Одним із важливих важелів розподілу земель є критерій цільового призначення, який забезпечує їх правовий захист, раціональне використання та охорону. Конкретні методи використання землі і розміщення продуктивних сил можливо встановити лише за наявності чітко окресленої цілі використання і тим самим забезпечити раціональність. Цікаву думку висловлює П.Ф. Кулинич, відзначаючи те, що за представлення категорії земель як просторово-територіального утворення повинні додержуватися умови спільних меж і не перетинання між собою (одна категорія земель починається там, де закінчується інша); за представлення категорії земель правовим утворенням виникає можливість перетинання, тобто землі однієї категорії можуть перебувати у складі іншої й правовий режим однієї категорії може накладатися на землі іншої категорії [11, с. 25–26]. Цільове призначення забезпечує не тільки раціональне використання земель, а й наділяє її спеціальним правовим режимом, порушення якого обмежується низкою механізмів примусу та санкцій.

У ринковій економіці одним з основних інститутів є інститут власності, який спрямований на організацію управління обмеженими ресурсами на основі закріплення пучка прав на них у конкретного власника і заборони втручання у їх реалізацію інших осіб. Інститут власності утворюється інститутом приватної власності, який буває індивідуальної форми, сімейної форми, колективної (корпоративної) форми, та інститутом неприватної власності, який набуває державної форми, комунальної форми, кооперативної форми, колективної форми. Власність стає передумовою

виникнення земельних відносин, які забезпечують господарські ознаки та прибутковність. Тому наступною формою характеристики поняття розподілу стає критерій власності. Ліквідація державної монополії земельної власності, відновлення приватної власності на землю та інші засоби виробництва зініціювали перерозподіл земель за формами власності [12, с. 38]. Передумовою розподілу земель за формами власності стало відродження інституту приватної власності на землю і проведення земельної реформи для створення прошарку землевласників.

Ринок земель несільськогосподарського призначення змусив науковців О.П. Жука та О.В. Шевченка пояснювати термін «розподіл» земель за критерієм їхньої цінності на ринку, який останні визначають як засіб перерозподілу земельних ділянок між власниками і користувачами шляхом економічних методів на основі конкурентного попиту та пропозиції, що забезпечує: купівлю-продаж, оренду, заставу тощо земельних ділянок або права на них; визначення вартості землі й визнання її капіталом і товаром; розподіл простору між конкуруючими варіантами використання земель та суб'єктами ринку [13, с. 64]. Аналогічної думки додержується А.М. Шворак, який основними методами перерозподілу земель сільськогосподарського призначення вважає зміну меж, купівлю-продаж, довгострокову оренду, обмін, об'єднання земель [14, с. 58]. Корисність земельної ділянки для потенційного покупця визначає її цінність на ринку і в подальшому формує ціну продажу, тим самим створюючи вторинний ринок та перерозподіляючи земельні ділянки між новими власниками.

Економічні інтереси індивідів забезпечуються економічними відносинами і розподілом земель. Максимальний прибуток від землі становить економічний інтерес підприємця, поряд із цим продаж власної робочої сили за найвищою ціною (зарплатою) є економічним інтересом найманого працівника. Вчений А.Г. Мартин вважає, що розподілу притаманний критерій дохідності, який полягає в одержанні прибутку від використання земельної ділянки, у чому реалізується економічний інтерес підприємця, й є не що інше, як спосіб задоволення його особистих потреб і потреб його виробничої діяльності. Одержання більш високої орендної плати – інтерес власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення – також є способом задоволення потреб його самого і його родини [15, с. 10–11]. Водночас він указує на те, що прагнення землевласників та землекористувачів максимізувати свої прибутки викликає проблеми в охороні земель, а корпорації більше цікавляться прибутком, аніж інтересами сталого розвитку [15, с. 14]. Метою підприємницької діяльності є одержання максимального прибутку, тому для потенційного підприємця важливі показники якості

землі (сільське господарство), місцеположення та геологічні умови, наявність інфраструктури (промисловість, громадська та житлова забудова), природні лікувальні властивості (землі оздоровчого призначення) тощо, які впливають на формування доходу від земельної ділянки.

Ефективність розподілу – це стан національної земельної економіки, за якого земельні ресурси розподіляються з максимальним задоволенням потреб суспільства. Ефективність розподілу складається з трьох елементів: ефективності обміну, виробництва (технічна) та споживання (економічна). Ефективність обміну ґрунтується на принципі граничної корисності і полягає у тому, що зростання рівня задоволення потреб населення на основі обміну земельними ресурсами стає неможливим. Ефективність виробництва базується на принципі незамінності землі і визначається тим, що зростання обсягів виробництва неможливо досягти в процесі зміни масштабів виробництва або заміни одного чинника іншим. Ефективність споживання заснована на принципі попиту та пропозиції й означає, що з декількох варіантів комбінацій використання земельних ресурсів вибирається той, який відповідає найбільш повному забезпеченню потреб національної економіки. Розподіл земель є результатом управління земельними ресурсами. Удосконалення розподілу земель відбувається відповідно до перспектив розвитку економіки, поліпшення організації території й інших напрямів раціонального використання земель з урахуванням прогнозування, планування та раціонального використання, яке затверджується в подальшому на рівні містобудівної та проектної документації. Ці управлінські дії проводяться державою, але існують ринкові умови, відповідно до яких цільове та функціональне використання земельних ділянок зумовлюється їх дохідністю для землевласника та користувача. Генеральні плани населених пунктів визначають містобудівні регламенти з переважними, допустимими, супутніми видами використання земельних ділянок, але підприємець самостійно вирішує, під який вид забудови буде використовуватися земельна ділянка. Таким чином, поділ земель – це результат існуючого використання, а розподіл земель – це результат прийнятого управлінського рішення серед чисельності можливих варіантів використання земельної ділянки, який забезпечує їх найбільш ефективно використання й одержання максимального доходу з урахуванням наявних обмежень і обтяжень.

Термін «земля» використовується в галузі сільського господарства, в інших галузях національної економіки – «територія». Згідно із Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», територія – частина земної поверхні з повітряним простором та розташованими під нею надрами

у визначених межах (кордонах), що має певне географічне положення, природні та створені в результаті діяльності людей умови і ресурси. У нашому дослідженні у зміст поняття «розподіл» вкладається процес формування доходності. Тоді територіально-галузевий розподіл – це процес формування дохідності території в галузі національної економіки. Територіально-галузевий розподіл визначає частку кожної категорії земель за цільовим призначенням і розміщених на ній основних і додаткових галузей національної економіки в суспільному продукті, стимулює або гальмує виробничі процеси, формує структуру попиту на земельні ресурси та черговість задоволення потреб галузей економіки і населення в них, показує дохідність території в місцевих бюджетах. Виникає необхідність для встановлення рівнів територіально-галузевого розподілу за ланцюжком «земельний фонд (економіка) – категорії земель за цільовим призначенням (галузі) – земельний ресурс (галузі) – землекористування (галузеве підприємство) – земельна ділянка (вид економічного використання)».

У ринковій системі господарювання кінцевою метою будь-якого виду економічної діяльності всіх суб'єктів господарювання є отримання доходу (прибутку) як основного джерела інвестиційного та інноваційного розвитку виробництва [16, с. 57–62]. В Українському тлумачному словнику дохідність капіталу визначається як відношення річного прибутку, що приноситься капіталом, до величини самого капіталу. Однією з головних цілей земельної реформи стала максимізація вартості землі, але для цього необхідно зрозуміти механізм її ціноутворення. В умовах ринку земля стає звичайним активом для власника як нерухомість або акції. Логічно передбачити, що чим вища орендна плата за землю, тим більшою буде вартість активу. Доходимо висновку, що для встановлення високої вартості землі необхідно підвищувати орендну плату, збільшення якої можливо за розвитку відповідної галузі національної економіки (сільське господарство, промисловість, будівництво тощо) і підвищення дохідності галузевого підприємства.

На думку заслуженого економіста М. Табахарнюка, деякі галузі в Україні занадто монополізовані, а деякі досить конкурентні, але більшість із них в перспективі має можливості зростання як в обсязі, так і в капіталізації. Саме майбутні інвестиції є запорукою їхнього розвитку та зростання. Проте він указує, що зараз найкращий час інвестувати в Україну, підтвердженням цього є дохідність інвестицій. Рентабельність за EBITDA в агропроєктах у 2016 р. становила до 45%. Зараз відбувається зниження капіталізації і цін на активи, тому це найбільш вигідний час для входження в бізнес та купівлі активів. У майбутньому це гарантує ріст капіталізації проєкту та його високу дохідність

[17, с. 1]. Підтримуємо думку професора П.С. Березівського, який указує, що критерій дохідності сільськогосподарського виробництва можна виразити за допомогою формули: максимум продукції за мінімуму виробничих витрат [18, с. 22–23]. Вчені М.К. Пархомец та М.Л. Уніят указують на те, що основними напрямками підвищення дохідності сільськогосподарських підприємств є: зменшення рівня собівартості виробництва продукції; розвиток енергозабезпечення у сільськогосподарських галузях; зміна структури виробництва і продажу продукції в напрямі зростання попиту та цін на останню; поліпшення якості продукції та ін. Вони пропонують проводити моніторинг рівня дохідності та конкурентоспроможності основних галузей сільського господарства у підприємствах на основі такого методичного підходу: проведення розрахунку коефіцієнта дохідності шляхом ділення ціни 1 ц продукції на її повну собівартість. Кращий результат буде у тих галузях і підприємствах, в яких на 1 грн повних витрат отримано більше чистого доходу [19, с. 247]. Звідси витікає, що підвищення дохідності підприємства у галузі національної економіки впливає на дохідність землі, залученої у цю галузь, із відповідним територіально-просторовим розміщенням. Вагомим чинником під час визначення вартості земельного капіталу стає ставка капіталізації, яка показує розмір щорічної дохідності землі для землевласника не тільки на внутрішньому, а й на світовому ринку. Економічний стан країни впливає на вартість земельних ресурсів, що в глобальній економіці показує неадекватну цінність земельного ресурсу. У розвинутій країні з низькою депозитною ставкою вартість землі буде вища, ніж в країні з високою депозитною ставкою за нестабільної й слаборозвинутої економіки. Доходимо висновку, що менші ставки капіталізації встановлюються у вищих за економічним розвитком державах і зумовлюють низьку дохідність землі, а термін окупності орендною платою більший (відношення вартості до орендної плати = мультиплікатор оренди).

В умовах децентралізації влади перед органами місцевого самоврядування постає проблема управління дохідністю територій, які наповнюють місцеві бюджети, виходячи з економічної доцільності управлінських рішень. Рентний дохід відповідної категорії земель слугує базою для обчислення нормативної грошової оцінки, на основі якої встановлюються розміри ставок орендної плати та земельного податку. Якщо в межах об'єднаної територіальної громади є рекреаційні об'єкти, то галузь туризму стає для неї головним джерелом доходу, яке забезпечить високу дохідність території і наповнення місцевого бюджету. Крім того, значну частину місцевого бюджету можуть поповнювати кошти від продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення.

Відповідно до концепції соціально орієнтованої ринкової економіки регуляторну роль у розподілі земельних ресурсів має виконувати ціна. Ціна на земельні ділянки залежить від багатьох чинників, а саме від місця населеного пункту в системі виробництва і розселення, статусу, входження до приміської зони. У сучасному управлінні земельними ресурсами новітнім спрямуванням і проблемним питанням залишається капіталізація земельних ресурсів в умовах їх залучення та використання у галузях національної економіки, володіння та розпорядження ними у приватному секторі, охороні та відтворенні в національному масштабі. В економічній науці відсутній інтегральний підхід до капіталізації земельних ресурсів відповідно до територіально-галузевого розподілу, який передбачає бізнес-процес формування дохідності землі у синергії галузі і території. Нові пріоритети змістовного навантаження капіталізації «синергії території + галузі» полягають для галузевого використання – у рівні господарського використання земельних ресурсів і галузевих доходів на одиницю їхньої площі або нормативної грошової оцінки; для реалізації права власності – у визначенні чистого операційного доходу до ринкової вартості земельного ресурсу конкретної галузі; для збереження земельних ресурсів – у капіталізації витрат на їх відновлення й охорону або у грошовому виразі екологічних ефектів від їх існування та збереження. Інтегральний підхід до капіталізації територіально-галузевого розподілу земельних ресурсів заснований на тріаді напрямів управління земельними ресурсами і відображається у земельній економіці, у тому числі через національну земельну економіку та економіку управління земельними ресурсами.

Висновки з проведеного дослідження. Проведений аналіз доводить, що в сучасній ринковій економіці капіталізація земельних ресурсів передбачає перетворення земельного капіталу на інші види капіталу (фінансовий, виробничий, торговий). В інституціональній системі господарювання земельний ресурс набуває вартості для учасників економічного процесу і стає джерелом похідного капіталу. Фрактальна оцінка земельного капіталу ґрунтується на територіально-галузевому розподілі ренти з урахуванням територіального і функціонального господарювання та земельно-ресурсного багатства національної економіки. Водночас невіршеним питанням залишається утворення рентних доходів від синергії території і галузі, що необхідно розглянути в подальших дослідженнях.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Смит А. Исследование о природе и причинах богатства народов. Москва : Луч, 2016. 256 с.
2. Кларк Д.Б. Распределение богатства. Москва : Гелиос АРВ, 2000. 236 с.

3. Билимович А.Д. Социальная теория распределения. *Университетские известия*. Киев : тип. Имп. ун-та Св. Владимира, 1916. 55 с.

4. Туган-Барановский М.И. Социальная теория распределения. Москва : Наука, 1997. 573 с.

5. Струве П.Б. К критике некоторых основных проблем и положений политической экономии. Москва : Россия, 1916. 108 с.

6. Дмитриев В.К. Заработная плата как проблема распределения. Санкт-Петербург, 1911. 56 с.

7. Лебеденко О.В. Принципи раціонального використання земельних ресурсів. *Агросвіт*. 2010. № 6. С. 10–13. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/agrosvit_2010_6_3 (дата звернення: 10.06.2019).

8. Лобушко А.В. Методологічні основи розподілу та перерозподілу земель за цільовим призначенням. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2016. № 3. С. 27–33. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zemleustriy_2016_3_6 (дата звернення: 10.06.2019).

9. Третяк А.М., Колганова І.Г. Розвиток видів та форм землеустрою в Україні як інструментів удосконалення планування землекористування. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2016. № 1–2. С. 26–31. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zemleustriy_2016_1-2_5 (дата звернення: 10.06.2019).

10. Попов А.С. Перерозподіл земель в умовах консолідації: адміністративний і технічний аспекти. *Science and Education a New Dimension. Humanities and Social Sciences*. 2018. VI(26). I. 156. URL : <https://www.researchgate.net/publication/322337036> (дата звернення: 10.06.2019).

11. Кулинич П.Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні : монографія. Київ : Логос, 2011. 688 с.

12. Зось-Кіор М.В. Удосконалення системи управління земельними ресурсами аграрних підприємств в умовах глобалізації : монографія. Полтава : ПолтНТУ, 2015. 334 с.

13. Жук О.П., Шевченко О.В. Теоретичні основи формування ринку земельних ділянок та його інфраструктури. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2013. № 1–3. С. 61–68.

14. Шворак А.М. Консолідація земель сільськогосподарського призначення : дис. ... д-ра екон. наук : 08.00.06 ; НУБіП. Київ, 2016. 438 с.

15. Матрин А.Г. Регулювання ринку земель в Україні : монографія. Київ : Аграр Медіа Груп, 2011. 254 с.

16. Дієсперов В.С. Рентабельність і дохідність. *Економіка АПК*. 2008. № 6. С. 57–62.

17. Табахарнюк М. Время инвестировать в Украину. Как обойти риски? Экономическая правда. URL : <https://www.epravda.com.ua/rus/columns/2017/03/31/623300/> (дата звернення: 10.06.2019).

18. Березівський П.С. Ефективність виробництва і формування ринку продуктів скотарства у Карпатському регіоні. Львів : Українські технології, 1998. 254 с.

19. Пархомец М.К., Уніят М.Л. Аналіз дохідності основних галузей аграрних підприємств та напрямки її підвищення у західних областях України. *Науково-інформаційний вісник. Економіка*. 2015. № 11. С. 246–258.

REFERENCES:

1. Smit A. (2016) Issledovaniye o prirode i prichinakh bogatstva narodov: [Study on the nature and causes of the wealth of nations]. Luch, 2016, pp. 256. (in Russian)

2. Klark D.B. (2000) Raspredeleniye bogatstva: [The distribution of wealth]. Moskva: Gelios ARV, 2000. pp. 236. (in Russian)

3. Bilimovich A.D. (1916) Sotsial'naya teoriya raspredeleniya: [Social distribution theory]. Universitetskiye izvestiya. Kiyev : tip. Imp. un-ta Sv. Vladimira, 1916. pp. 55. (in Russian)

4. Tugan-Baranovskiy M.I. (1997) Sotsial'naya teoriya raspredeleniya: [Social distribution theory]. M.: Nauka, 1997. pp. 573. (in Russian)

5. Struve P.B. (1916) K kritike nekotorykh osnovnykh problem i polozheniy politicheskoy ekonomii: [To criticism of some of the main problems and the provisions of political economy]. Moskva: Rossiya, 1916. pp. 108. (in Russian)

6. Dmitriyev V.K. (1911) Zarabotnaya plata kak problema raspredeleniya: [Salary as a distribution problem]. SPb., 1911. pp. 56. (in Russian)

7. Lebedenko O.V. (2010) Principles of the rational development of land resources: [Principles of the rational development of land resources]. Agrosweet 2010. № 6. pp. 10-13. Available at: http://nbuv.gov.ua/UJRN/agrosvit_2010_6_3 (accessed 10 June 2019). (in Ukrainian)

8. Lobunko A.V. (2016) Methodology of the basis of rozpod_lu and pererозod_polu land for the main zariznachennyam: [Methodological bases of distribution and redistribution of land by purpose]. Land management, cadastre and monitoring of land. 2016. No. 3. pp. 27-33. Available at: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zemleustriy_2016_3_6 (accessed 10 June 2019). (in Ukrainian)

9. Tretyak A.M., Kolganova I.G. (2016) Rozvitok vidov forms that land management in Ukraine, as instructors agree to plan the land activities: [Development of types and forms of land management in Ukraine as tools for improving land use planning]. Land management, cadastre and land monitoring. 2016. № 1-2. pp. 26-31. Available at: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zemleustriy_2016_1-2_5 (accessed 10 June 2019). (in Ukrainian)

10. Popov A.S. (2018) Pererозpodil lands in the minds of the consolidation: administrative and technical aspects: [Redistribution of land under consolidation: administrative and technical aspects]. Science and Education a New Dimension. Humanities and Social Sciences, VI (26), 2018. pp. 156. Available at: <https://www.researchgate.net/publication/322337036> (accessed 10 June 2019). (in Ukrainian)

11. Kulinich P.F. (2011) Legal problems and protection of the lands of the Baltic States with Ukraine: monograph: [Legal problems of protection and use of agricultural land in Ukraine]. C: Logos, 2011. pp. 688. (in Ukrainian)

12. Zos-Kior M.V. (2015) Adaptation of the land resources management system of the agricultural enterprises in the minds of globalization: monographs: [Improvement of the land resources management system of agrarian enterprises in the conditions

of globalization]. Poltava: PoltNTU, 2015. pp. 334. (in Ukrainian)

13. Zhuk O.P., Shevchenko O.V. (2013) Theoretical foundations of the market of land dilyanok that yognogo infrastructures: [Theoretical foundations of market formation of land plots and its infrastructure]. Land management, cadastre and monitoring of lands. № 1–3. 2013. pp. 61-68. (in Ukrainian)

14. Shvorak A.M. (2016) Consolidation of land with the following attribution: [Consolidation of agricultural land]. dis ... dr. econom Sciences 08.00.06 / NUBiP. Kyiv, 2016. pp. 438. (in Ukrainian)

15. Matryn A.H. (2011) Rehulyuvannya rynku zemel' v Ukraini: [Regulation of land market in Ukraine]. monohrafiya. K. Ahrar Media Hrup, 2011. pp. 254. (in Ukrainian)

16. Diyesperov V. S. (2008) Rentabel'nist' i dokhidnist': [Profitability and profitability]. Ekonomika APK. 2008. № 6. pp. 57-62. (in Ukrainian)

17. Tabakharnyuk M. (2016) Vremya ynvestyrovat' v Ukrainu. Kak oboyty rysky? [Time to invest in Ukraine]. Ekonomycheskaya pravda. Available at: <https://www.epravda.com.ua/rus/columns/2017/03/31/623300/> (accessed 10 June 2019). (in Russian)

18. Bereziv's'kyi P.S. (1998) Efektyvnist' vyrobnytstva i formuvannya rynku produktiv skotarstva u Karpat-s'komu rehioni: [Efficiency of production and formation of the market of cattle breeding products in the Carpathian region]. L'viv: Ukrayins'ki tekhnolohiyi, 1998. pp. 254. (in Ukrainian)

19. Parkhomets M.K., Uniyat M.L. (2015) Analiz dokhidnosti osnovnykh haluzey ahrarnykh pidpryyemstv ta napryamky yiyi pidvysychennya u zakhidnykh oblastyakh Ukrainy: [Analysis of profitability of the main branches of agrarian enterprises and directions of its increase in the western regions of Ukraine]. Naukovo-informatsiynyy visnyk. Ekonomika. № 11. 2015. pp. 246-258. (in Ukrainian)

Garazha Yelena

Candidate of Economic Sciences,
Senior Lecturer at Department of Land Management and Cadastre
Kharkiv National Agrarian University named after V.V. Dokuchayev

REFRAMING THE DISTRIBUTION THEORY IN THE LAND ECONOMY

In the scientific community of researchers, the distribution of land has developed the situation that, based on the results of scientific research, the selected conceptual and categorical bases of the separation theory have not been achieved in the context of land management, and the main periods do not always correlate with each other and cause conceptual contradictions. In economic theory, the theory of resource allocation is traditionally associated with three factors of production, firms' demand for factors is associated with the marginal product of these factors, and supply is created on the basis of expected marginal revenues. The elasticity of demand for a particular factor depends on the degree of interchangeability and complementarity of the selected production technology. Inefficient distribution of resources and imperfection of competition in the markets eliminate the main problem in the theory of distribution based on imperfections and market failures, for the elimination of which there is a need for government intervention in the economy. For the successful solution of a particular issue, it will direct research to the theory of land management in the theory of land resources reframing, based on the economic and social foundations of the relationship between territory and industry in economic systems. The analysis shows that in a modern market economy, the capitalization of land resources implies the transformation of land capital into other types of capital (financial, industrial, commercial). In the institutional system of management, land resources acquire value for participants in the economic process and become a source of derivative capital. The fractal assessment of land capital is based on the territorial and sectoral distribution of rent, taking into account the territorial and functional management and the land and resource wealth of the national economy. At the same time, the unresolved issue is the formation of rental revenues from the synergy of territory and industry. In the conditions of decentralization of power, local self-government bodies are faced with the problem of managing the profitability of territories that fill local budgets, based on the economic feasibility of management decisions. The rental income of the relevant category of land serves as the basis for calculating the normative monetary valuation, on the basis of which the sizes of rent rates and land tax are established. If within the united territorial community there are recreational facilities, the tourism industry becomes for it the main source of income, which will ensure high profitability of the territory and filling the local budget. In addition, a significant part of the local budget can replenish funds from the sale of non-agricultural land. The purpose of entrepreneurial activity is to obtain maximum profit, therefore, for the potential entrepreneur, important indicators of land quality (agriculture), location and geological conditions, availability of infrastructure (industry, public and residential construction), natural healing properties (land of sanitary purposes), etc., that affect on the formation of income from land.