

УДК 332.67:332.3

В.Н. Гердий, заведующий сектором
Т.А. Запрудская, Т.С. Николайчик, Н.А. Шевчик,
научные сотрудники
Институт системных исследований в АПК НАН Беларуси

Теоретические аспекты земельной ренты как основы платности землепользования

Аннотация. В современных экономических условиях одним из основных направлений государственного регулирования земельных отношений является механизм платы за землю, который, в свою очередь, должен быть основан на развитии рентной составляющей. В статье рассмотрены несколько аспектов сущности категории земельной ренты, дана классификация ее видов и анализ ее проявления в сложившейся экономической ситуации всего АПК Республики Беларусь.

Ключевые слова: абсолютная рента, дифференциальная рента, земельная рента, земельные отношения, механизм формирования земельной ренты, монополия рента, платность землепользования.

Введение

Основой повышения эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения является создание экономических, организационных, правовых, социальных и других условий, обеспечивающих организацию рационального землепользования, защиту прав собственников, землевладельцев и землепользователей, функционирование земли в гражданском обороте, сохранение плодородия почв, защиту земли от деградации, установление научно обоснованных налоговых платежей за землю и т. д.

В этой связи особую значимость приобретает механизм платы за землю, который является одним из основных рычагов экономического регулирования земельных отношений. С его помощью государство воздействует на экономические интересы землепользователей, побуждая их повышать эффективность использования земли, находящейся в их распоряжении. С экономической точки зрения плата за землю является особым видом издержек, связанным с получением дохода в виде земельной ренты.

Материалы и методы

Теоретической и методологической основой исследования проблемы земельной ренты как основы платности землепользования послужили разработки отечественных и зарубежных ученых. В процессе

исследований использовались следующие методические подходы: аналитический, абстрактно-логический, монографический, сравнения и др.

Результаты исследований

Теоретические аспекты земельной ренты изучались многими исследователями. Часто при упоминании земельной ренты подразумевается природная рента, которая учитывает не только влияние почвы, но и весь комплекс природных факторов. П.Г. Ермишин пишет: «Именно уникальные условия предложения земли и других природных ресурсов – их фиксированное количество – отличает рентные платежи от заработной платы, процента и прибыли. Где бы практически не использовалась земля, ее предложение остается неизменным. В отличие от всех обычных средств производства, которые под воздействием спроса изготавливаются в нужном количестве, земля не создается людьми, ее количество ограничено... Фиксированный характер предложения земли означает, что спрос выступает единственным фактором, определяющим земельную ренту» [1].

Взгляды на проблему земельной ренты А. Смита, Д. Рикардо, К. Маркса, А. Маршалла, Дж. Б. Кларка отличаются различными концептуальными подходами. Так, А. Смит писал, что «природа трудится вместе с человеком, и хотя ее труд не имеет никаких издержек, ее продукт обладает своей ценностью точно так же, как и продукт наиболее квалифицированных дорогостоящих рабочих». Рента – это плата собственнику земли за право пользоваться ею, как только земля, а вместе с ней и другие естественные продукты переходят в частную собственность. Большой научной заслугой А. Смита явилось исследование проблем соотношения ренты при производстве на одной и той же земле различных продуктов земледелия. «Если бы какой-нибудь отдельный продукт приносил меньшую ренту и прибыль, земля, на которой он возделывается, была бы обращена на производство хлеба или кормов, а если бы он приносил большую ренту или прибыль, часть земли, находящейся под хлебом или кормами, скоро была бы обращена под возделывание этого продукта».

Природа ренты была раскрыта и определена шотландским фермером Д. Андерсоном, высказавшим свои соображения о ней в аграрно-политических памфлетах, изданных вскоре после «Богатства народов». При этом он еще недостаточно четко ограничивал земельную ренту от других доходов землевладельца и не имел представления о законе убывающего плодородия почвы. Только несколько десятилетий спустя в связи с разработкой в английской экономической литературе «закона убывающего плодородия почвы» в 1815–1820 гг. появился ряд работ

(«Опыт о внешней торговле хлебом» Р. Торренса, «Принципы политической экономии» Т. Мальтуса, «Опыт о влиянии низкой цены хлеба на прибыль с капитала, показывающий нецелесообразность ограничений ввоза» и «Начала политической экономии и налогового обложения» Д. Рикардо), в которых проблема ренты получила отчетливую формулировку и успешное решение.

Наиболее законченную характеристику природы и условий происхождения рентных доходов предложил Д. Рикардо. Благодаря ему теория ренты стала одним из наиболее важных приобретений экономической науки. Д. Рикардо строго отграничивает ренту от арендной платы. В последнюю может входить и прибыль на вложенный земледельцем капитал, который тот передал фермеру для использования. Рента же как самостоятельный особый доход есть только «та часть продукта земли, которая уплачивается землевладельцу за пользование первоначальными и неразрушимыми силами почвы». По учению Д. Рикардо, ценность сельскохозяйственного продукта определяется затратами труда и капитала «на границе обработки». А потому те участки, которые окажутся в более благоприятном положении, то есть не потребуют дополнительных затрат, будут давать ренту, являющуюся, таким образом, выражением «растущей трудности жизни» [4].

Наиболее глубокий анализ экономической сущности ренты принадлежит немецкому экономисту К. Марксу, исходившему из того, что источником всех доходов является прибавочный продукт. В работе «Капитал» он подробно остановился на понятии, генезисе, механизме образования земельной ренты. К. Маркс изучил земельную ренту по местоположению и плодородию. Это дало возможность ему рассмотреть земельные отношения, складывающиеся в капиталистическом обществе между тремя классами: землевладельцем, капиталистом-арендатором и наемным сельскохозяйственным работником. К. Маркс впервые смог показать не только причину образования, но и условия, и источники образования земельной ренты. Он определил земельную ренту как определенную сумму денег, уплачиваемую капиталистом-фермером земельному собственнику за разрешение применять свой капитал в этой области производства [6].

Что касается современного видения данной проблемы, то академик Россельхозакадемии И.Н. Буждалов считает: «В широком понимании рента есть цена, уплачиваемая собственнику средств производства или владельцу различных видов недвижимости, не связанная с непосредственной предпринимательской деятельностью этого собственника». Он рассматривает ренту как некую арендную плату, которую арендатор уплачивает арендодателю. Рассматривая эволюцию форм изъятия

земельной ренты, И.Н. Буздалов приходит к выводу, что они едины для всех ресурсообразующих отраслей. При изъятии земельной ренты денежная форма постепенно вытеснила продуктовую, поскольку «...денежная земельная рента выступает ее высшим проявлением, характерным для развитой системы рыночных отношений» [7].

Таким образом, под земельной рентой следует понимать регулярно получаемый избыточный продукт, обусловленный разноточественностью земельных участков и не требующий от ее получателя ведения предпринимательской деятельности, превышающий тот минимальный уровень, который необходим для привлечения какого-либо производственного фактора в данную сферу деятельности.

На основе теории ренты в современной микроэкономике сформировалось новое понятие «экономическая рента», под которой понимают разницу между платой за использование данного ресурса и альтернативной стоимостью предложения ресурса. Последняя отражает предельные издержки выполненной работы, что соответствует минимальной цене, по которой работник предложит на рынке труда дополнительные часы своего рабочего времени. Все рабочие, предложившие свои услуги по цене ниже рыночной, получают экономическую ренту, которая также влияет на дифференциацию стоимости и формирование пропорций обмена, что, в свою очередь, отражается на воспроизводственных процессах в хозяйственном комплексе.

Вместе с тем под экономической рентой понимают доходы собственников факторов производства сверх необходимых, нормальных величин, на которых предотвращает их перевод в другую отрасль.

При выявлении сущности категории земельной ренты можно выделить несколько аспектов. Например, со стороны производства земельная рента выражает экономическую ценность земельных ресурсов разного качества, свойств, их состояние как естественного фактора, то есть зависимость части чистого дохода от трансформации разноточественных потребительных стоимостей земли в экономическом процессе. В социально-экономическом аспекте земельная рента представляет форму реализации отношений собственности в виде специфических рентных отношений по поводу присвоения, владения, распоряжения, пользования разноточественными земельными ресурсами и доходами от их использования. С позиции регулирования воспроизводственного процесса земельная рента правомерно определяется как часть рентной сверхприбыли, создаваемой на разноточественных земельных участках и используемой для выравнивания различий региональных экономических условий хозяйствования.

При исследовании земельной ренты в сельском хозяйстве необходимо исходить из следующих методологических положений: во-первых,

земля как природный ресурс не является продуктом труда; во-вторых, земля как главное средство производства в сельском хозяйстве различна по качеству и местоположению и ограничена в пространстве; в-третьих, производительность труда на различных участках имеет неодинаковый уровень, то есть одинаковое количество затраченного капитала на единицу разнокачественных земельных участков дает различное количество и качество сельскохозяйственной продукции. Сельскохозяйственные предприятия, хозяйствующие на относительно более плодородных землях, затрачивают на производство продукции меньше труда, чем те, которые организуют производство на менее плодородных землях, в результате чего на лучших участках будет получен определенный дополнительный доход – рента [8].

В то же время земельный собственник может не только вести хозяйство самостоятельно, но и передать свое право использования земли в аренду предпринимателю. Условиями арендного договора последний временно получает право монопольного хозяйствования на данном участке, за что и выплачивает землевладельцу арендную плату. Превращение части прибыли арендатора в земельную ренту обусловлено именно данной монополией.

Арендатор берется за дело тогда, когда рассчитывает получить не только среднюю прибыль, но и добавочный доход, который будет выплачен собственнику земли в качестве земельной ренты. Следовательно, земельная рента – это форма экономической реализации права собственности на землю. В ее составе различают следующие виды ренты: дифференциальную, абсолютную, а также монопольную (рис.) [2].

Экономическая причина образования дифференциальной ренты – превышение прибавочной стоимости над средней прибылью, которая создается благодаря более высокой производительности труда работников сельского хозяйства и дополнительно вложенному капиталу на относительно лучших и средних по плодородию и местоположению земельных участках по сравнению с худшими. Это связано с тем, что ограниченность вовлекаемых в общественное производство лучших и средних по плодородию и местоположению земель принуждает использовать худшие массивы земель в связи с ростом населения и увеличением его потребностей в сельскохозяйственных продуктах, необходимостью удовлетворения промышленности в сельскохозяйственном сырье.

Монополия на землю как объект хозяйствования обуславливает особенности ценообразования на сельскохозяйственную продукцию в условиях ограниченности площадей лучших и средних по качеству земельных массивов и вовлечения в использование худших из них. Поэтому любой землепользователь имеет индивидуальную цену производства,



Рис. Классификация видов земельной ренты

складывающуюся из индивидуальных издержек и средней прибыли в отрасли (иначе производство на худших участках становится бессмысленным и их использование прекращают). Поэтому собственник или арендатор худших земель должен получать среднюю прибыль, а ведущий хозяйство на лучших и средних земельных участках – добавочную прибыль выше средней (за счет более производительного использования труда и капитала).

Дифференциальную ренту подразделяют на ренту I и II. Дифференциальная рента I формируется за счет разницы между ценой производства сельскохозяйственной продукции на худших землях и индивидуальной ценой производства на лучших и средних по качеству земельных участках. Объективное условие ее образования – более высокое плодородие земель и лучшее местоположение по отношению к рынкам сбыта, пунктам реализации продукции и приобретения средств производства, транспортным магистралям и т. д. В основе образования дифференциальной ренты II лежат различия, вытекающие из добавочных вложений капитала на одном и том же участке земли.

Что касается монопольной земельной ренты, то она образуется на землях исключительного качества, на которых возможно производство редких по своим потребительским свойствам видов сельскохозяйственной продукции и представляет собой разницу между монопольно высокой ценой и фактически созданной стоимостью продукции, ее источник – труд наемных сельскохозяйственных работников и доходы тех потребителей, которые покупают эту продукцию по монопольно высоким ценам. Монопольная рента учитывает влияние ажиотажного спроса на особо ценные участки, она может выступать как особая разновидность абсолютной ренты (наибольшая степень приспособленности территории для данного вида ее отраслевого использования при дефиците территории и увеличивающемся спросе на нее) и как модификация дифференциальной ренты, обусловленной наивысшими ее факторными показателями («ренды по расстоянию» и «ренды по качеству» участков в пределах ценностной зоны), порождающими ажиотаж спроса.

Абсолютная рента получается со всех сельскохозяйственных земель независимо от их качества, местоположения, дополнительных вложений и обусловлена монополией частной собственности на землю. При передаче в аренду худших земель арендатор должен обязательно обеспечить получение средней прибыли себе и сверхприбыли собственнику (в качестве арендной платы).

Источник образования абсолютной ренты – излишек прибавочной стоимости над средней прибылью, которая образуется в сельском хозяйстве из-за более низкого процента вкладываемого капитала, трудности перевода капитала из промышленности в сельское хозяйство, межотраслевой конкуренции, уравнивания нормы прибыли капитала сельскохозяйственных товаропроизводителей с общей нормой прибыли. Кроме того, фактор наличия меньшей площади лучших и средних по качеству и местоположению земель как объекта хозяйствования по сравнению с худшими также влияет на цену производимой продукции.

Следует отметить, что абсолютная рента увеличивает размер платы за землю и является одной из причин возникновения противоречий между землевладельцами и землепользователями, в том числе и арендаторами, и государством. При этом не имеет значения имеющее дискуссионный характер общественное (официальное) признание или непризнание существования абсолютной ренты, так как ее величина и изъятие могут закладываться в общий размер платы за землю. При экономическом регулировании земельных отношений этот аспект необходимо учитывать с той или иной степенью полноты [3, 5].

Анализ показателей в сельскохозяйственном производстве Беларуси, выявление и количественная оценка рентообразующих факторов,

их материализация в конкретных видах рентных отношений позволили убедиться в том, что рентные отношения как объективная экономическая категория существуют. Без наличия не только дифференциального дохода, но и в большинстве сельскохозяйственных организаций даже средней нормы прибыли дифференциация в показателях хозяйственной деятельности с их движением в сторону улучшения от худших к лучшим землям является реальным подтверждением существования дифференциальной ренты в экономических отношениях субъектов хозяйствования на земле.

Сложившаяся ситуация в экономике сельского хозяйства, отсутствие условий получения нормальной прибыли и рентабельности, а также оплаты труда и рентных доходов являются следствием использования конкретными хозяйствующими субъектами монопольных преимуществ, в качестве которых могут выступать не только земля, но и иные факторы, например, монопольное местоположение, наличие инфраструктуры, прочных связей в кругах государственного управления. В данном случае речь может идти не только о ренте как продукте земли, но об экономической ренте в целом. Земельная рента является частным случаем экономической ренты, и органы государственной власти обязаны учитывать это обстоятельство в своей деятельности. Именно монопольным положением предприятий I сферы (ресурсообеспечивающих отраслей) и III сферы (перерабатывающей промышленности и торговли), государственным монополизмом по отношению к сельскохозяйственным товаропроизводителям можно объяснить неэквивалентность межотраслевого обмена, наличие диспаритета цен, самый низкий уровень оплаты труда, неплатежеспособность в большинстве предприятий сельского хозяйства.

Заключение

Изученные теоретические основы и проведенный нами анализ сложившейся ситуации в сельскохозяйственном производстве республики по выявлению и количественной оценке рентообразующих факторов позволили убедиться в том, что рентные отношения как объективная экономическая категория существуют и на их основе должен базироваться экономический механизм регулирования земельных отношений и стимулирования эффективного землепользования. В условиях перехода к рыночной экономике центр тяжести управления земельными ресурсами необходимо перенести на методы экономического воздействия, где земельная рента будет являться базой для формирования целостной системы экономических регуляторов: цены земли, ставок земельного налога, арендной платы, залоговой стоимости земли и др.

Список использованных источников

1. Айнабек, К.С. Земельная собственность и рента в социализации аграрных отношений / К.С. Айнабек // Вестник КГУ им. Н.А. Некрасова. Сер. Экономика и управление. – 2009. – № 1. – С. 210–216.
2. Варламов, А.А. Земельный кадастр: в 6 т. / А.А. Варламов, А.В. Севостьянов. – М.: КолосС, 2006. – Т. 5: Оценка земли и иной недвижимости. – 265 с.
3. Варламов, А.А. Земельный кадастр: в 6 т. / А.А. Варламов. – М.: КолосС, 2006. – Т. 4: Оценка земель. – 463 с.
4. Николайчук, О.А. Земельная рента – реальная или ложная социальная стоимость / О.А. Николайчук // Финансовый журнал. – 2011. – № 2. – С. 31–42.
5. Разработка теоретических основ земельной ренты и методологии ее оценки: отчет о НИР / Ин-т систем. исслед. в АПК НАН Беларуси; рук. В.Ф. Бондарчук. – Минск, 2008. – 114 с. – № ГР 20061460.
6. Рафикова, А.Ф. Эволюция подходов к определению земельной ренты / А.Ф. Рафикова // Вест. Челябин. гос. ун-та. Сер. Экономика. – 2010. – № 5. – С. 60–66.
7. Чередникова, А. Использование земельной ренты при оценке земельных участков / А. Чередникова // АПК: экономика, управление. – 2011. – № 11. – С. 12–18.
8. Ярдякова, И.В. Совершенствование земельного налога с применением земельной ренты: автореф. ... дис. канд. экон. наук: 08.00.05 / И.В. Ярдякова; Бишкекский гуманит. ун-т. – Бишкек, 2011. – 24 с.

Материал поступил в редакцию 09.01.2013 г.