

---

развитие их края» [1].

#### **Литература**

1. Абалкин Л. Научное наследие Н. Д. Кондратьева и современность. // Вопросы экономики. – 1992. – №10. – С. 4 – 17.
2. Кондратьев Н.Д. Избранные сочинения. / Под ред. В.Д. Григорьева, В.И. Винокурова. – М.: Экономика, 1993. – 543 с.
3. Симонов В., Фигуровская Н. Аграрно-экономическая концепция Н.Д. Кондратьева: К 100-летию со дня рождения ученого. // Вопросы экономики. – 1992. – №3. – С. 26 – 34.

УДК 332

### **ЗЕМЕЛЬНАЯ РЕНТА: ПОНЯТИЕ, ВИДЫ И ИЗМЕРЕНИЕ**

***В.М. Эйцман, 5 курс, агрономический факультет  
Научный руководитель – к.э.н., доцент С.В. Басенкова  
ФГОУ ВПО «Ульяновская ГСХА»***

Актуальность проблемы измерения земельной ренты определяется остротой и злободневностью земельного вопроса. Научно решать земельный вопрос невозможно без соответствующего уровня развития аграрной экономической науки, без систематических и широких исследований всего комплекса экономических проблем отечественного АПК, критического анализа богатейшего отечественного и зарубежного исторического опыта. Одно из главных условий нахождения правильных, возможно менее конфликтных и более продуктивных путей гармонизации земельных отношений – глубокое и системное понимание процессов формирования и использования земельной ренты.

Изучая вопрос земельной ренты как факторного дохода, важно четко определить некоторые категории, а именно: землевладение и землепользование. Землевладение означает признание права данного (физического или юридического) лица на определенный участок земли. Чаще всего под ним подразумевается право собственности на землю. Землевладение осуществляют собственники земли. Землепользование – это пользование землей в установленном законом порядке. Пользователь земли не обязательно является ее собственником. Для определения понятия ренты необходимо ввести также понятие рентных отношений – это отношения по поводу ценообразования и распределения доходов от использования земли, ее ископаемых ресурсов и недвижимости.

Рентные отношения – одна из существенных черт аграрных отношений. Первоначально проблема ренты возникла в земледелии, и понятие «земельная рента» и «экономическая рента» совпадали. Сейчас понятие экономической рента шире понятия земельная рента. Экономическая рента включает земельную ренту, но не сводится к ней.

Слово «рента» происходит от позднелатинского «rendita» – дословно «отданная назад, возвращенная» [2].

В более узком смысле под «земельной рентой» подразумевается цена зем-

ли, уплачиваемая арендатором ее собственнику за возможность производительного использования земли и получения прибыли, иными словами рента – есть доход, полученный собственником земли при сдаче ее в аренду.

Важным условием при объяснении категории земельной ренты является факт ограниченности предложения земли [4]. Количество земли – фиксированная величина. Подобной ограниченности не наблюдается при формировании предложения труда или предложения капитала, так как два последних фактора производства являются свободно воспроизводимыми, и могут быть увеличены в ответ на растущий спрос. Этого нельзя сказать о земле, пригодной для выращивания сельскохозяйственной продукции; то же самое относится и к земельным участкам в добывающей промышленности и в строительстве.

Именно ограниченность, абсолютная неэластичность предложения земли является важнейшей причиной особенностей ценообразования в сельском хозяйстве. Конечно, в очень долгосрочном периоде предложение земли может быть увеличено в ответ на растущий спрос на сельскохозяйственные угодья путем отвоевывания ее у прибрежных участков морей, тайги или тропических лесов. Можно улучшить плодородие земли, но в краткосрочном и долгосрочном периоде, каким бы высоким ни был спрос, например, на чернозем или на богатые полезными ископаемыми залежи, увеличить предложение земли такого качества просто невозможно.

Другой особенностью земельных ресурсов является их недвижимый характер. Владелец земельного участка не может перебросить его ближе к рынку сбыта сельскохозяйственной продукции или к городу, славящемуся своей индустрией развлечений, чтобы получить больший доход.

Вопрос о том, кто создает ренту, решается по-разному. Согласно одному варианту рента есть продукт земли, согласно другому – она создается трудом. Рабочие получают доход, равный предельному продукту, созданному последним рабочим. Избыток же над конечным предельным продуктом, который создавался предшествующими рабочими, поступает в виде земельной ренты земельным собственникам.

Сама по себе земля не может создавать ренту. Первое является лишь условием создания второго. Поэтому более правильным является второй вариант с одним уточнением. Рента выплачивается либо из предельного денежного продукта,

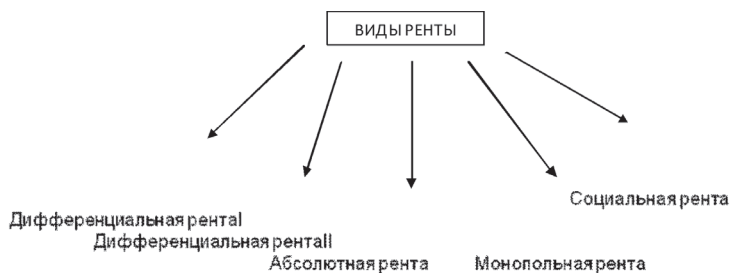


Рис. 1 – Виды земельной ренты

---

созданного трудом и предпринимательскими способностями, либо рента есть результат перераспределения дохода, созданного за пределами сельского хозяйства, в пользу земельных собственников.

Рентные отношения представляют собой отношения между собственником земли и арендатором по распределению прибыли. Одна ее часть – в виде обычной прибыли – достается предпринимателю. А другую долю – в форме сверхприбыли – получает земельный собственник.

Земельная рента означает платность важнейшего фактора производства – земли (рисунок 1).

В силу более благоприятных производственных условий наилучших и средних по качеству участкам земли себестоимость единицы продукции ниже, чем на худших участках. Если сложить такую относительно низкую себестоимость единицы продукции с обычной прибылью, то на более лучших участках ее индивидуальная цена производства будет ниже рыночной, общественной цены. Поэтому фермеры, хозяйствующие здесь, получают при продаже продукции по рыночной цене дополнительную сверхприбыль. Такая дифференциальная сверхприбыль – это разница между общественной ценой, отражающей повышенные производственные затраты на худших участках, и индивидуальной ценой единицы продукции, складывающейся на более лучших по качеству землях [1].

Монополист земельной собственности прекрасно осведомлен о качестве принадлежащей ему земли. Поэтому разностная прибыль достается ему в виде дифференциальной ренты. Собственник земли получает дифференциальную ренту I (первого вида) с более лучших участков, отличающихся большим естественным – не зависящим от человека – плодородием и более благоприятным месторасположением. В арендном договоре он сразу же предусматривает такую арендную плату, которая изымает в его пользу соответствующую разностную сверхприбыль.

Дифференциальная рента II (второго вида) образуется в результате того, что арендатор повышает экономическое плодородие земли: вносит удобрения, осуществляет мелиорацию и иные агротехнические мероприятия. В таком случае проводится интенсификация сельскохозяйственного производства, которая означает увеличение выпуска продукции без расширения земельных участков, путем улучшения использования средств производства и рабочей силы. Такие меры повышают эффективность дополнительных капитальных затрат, в результате чего себестоимость единицы продукции снижается. Продавая продукцию по установившейся рыночной цене (соответствующей условиям производства на худших землях), фермер получает новую разностную сверхприбыль. Она представляет собой разницу между рыночной ценой единицы продукции и индивидуальной ценой, которая понизилась вследствие интенсификации хозяйства на арендованном участке.

Вторая дифференциальная сверхприбыль с самого начала достается предпринимателю, который применил более эффективные капитальные затраты. Это побуждает арендатора улучшать землепользование и увеличивать продуктивность сельского хозяйства.

Дифференциальную сверхприбыль второго вида арендатор получает, до истечения срока арендного договора. Когда же собственник земли заключает с предпринимателем арендный договор на новый срок, то он учитывает результаты капиталовложений в улучшение земли, произведенные без всякого его участия, и назначает более высокую арендную плату. В результате новая сверхприбыль превращается в

---

дифференциальную ренту II. Интересы фермера, стремящегося получить выгоду от своих нововведений, и собственника земли, желающего воспользоваться плодами чужого труда, естественно, сталкиваются. Предприниматель старается получить землю на возможно более длительный срок аренды, а собственник земельного участка стремится сократить этот срок, чтобы быстрее получить дифференциальную ренту.

Существуют еще абсолютная, монополярная и социальные ренты [2]. Абсолютная рента получается со всех сельскохозяйственных земель, не зависимо от их количества, местоположения и производительности, что обусловлено монополией части собственности на землю. Источником образования абсолютной ренты является излишек прибавочной стоимости над средней прибылью. Он складывается за счет более низкого процента вкладываемого капитала, трудностей перехода капитала из промышленности в сельское хозяйство. Монополярная рента образуется на землях исключительного качества, на которых возможно производство редких видов сельскохозяйственной продукции.

Социальная рента – плата за земельный участок с развитой социальной инфраструктурой. Она определяется, как по дифференцированному типу, так и по типу монополярной ренты.

Таким образом, в основе оценки земли и расчета земельных платежей лежит земельная рента, которая представляет собой денежное выражение тех благ, которые получают люди, используя определенные земельные угодья.

Рассматривая ренту как экономическую категорию, нельзя не обратить внимания на рентные регуляторы. Основа использования рентных регулятором – определение вклада земли в результате экономической деятельности, который, в конечном счете, находит свое реальное воплощение в создаваемом валовом продукте. Для примера рассмотрим валовой региональный продукт [1].

Валовой региональный продукт – совокупность материальных благ и услуг, является обобщенным результатом экономической деятельности. Результат максимизируемых в процессе производственной деятельности его хозяйствующих субъектов – валовой региональный продукт, а факторы – капитал (K), труд (L) и земля (M):

$$ВРП = f(K,L,M)$$

ВРП может быть представлен объемом вновь созданной стоимости по отраслям производства продукции и услуг, определенной на основе анализа совокупности отраслевых производственных функций:

$$NW = f(K,L,M),$$

где, NW – объем вновь создаваемой собственности за год, руб.

Сложнее определить долю труда во вновь создаваемом продукте. Стоимостная оценка труда выступает в виде капитализированной оплаты труда (с отчислениями). Поскольку условия оплаты труда оговариваются контрактом, размер оплаты труда работника менее подвержен риску и поэтому оплата труда может быть исчислена по безрисковой ставке  $i$ , т.е.:

$$L = V / i,$$

где V – планируемый фонд оплаты труда.

Таким образом, организуя производство, собственник инвестирует в рублях в капитал (K), в труд (L) распределенный во времени и в землю (M) (в случае стоимостной оценки). И от каждого рубля этих инвестиций не зависимо от фактора производства собственник требует определенной отдачи, измеряемой рискованной процента ( $r$ ), характерной для данной отрасли. При этом условии окупаемости

---

инвестиций является требование, чтобы капитализированный по ставке поток отдачи от данных факторов, был не меньше вложений в факторы:

$$NW/r \geq K + L + M$$

Отсюда вновь созданная капиталом, трудом и землей стоимость, нормальная для данной отрасли:

$$NW = rK + L + dL + rM,$$

где  $rK$  – необходимый размер отдачи на капитал, присваиваемый собственником;  $L$  – капитализированные расходы на оплату труда;  $dL$  – прибавочный продукт труда;  $rM$  – вклад фактора «земля» во вновь созданную стоимость.

Особо следует отметить природу прибавочного продукта труда: собственник требует получение прибавочного продукта  $dL$  за риск в размере рискованной премии  $d=r \cdot i$  от капитализированной оценки фактора «труд».

Теперь определив по отчетным данным объемы  $NW$ ,  $K$ ,  $V$  и зная ставки  $r$  и  $i$ , можно найти фактический объем присваиваемого собственником вклада земли ( $N$ ) в созданную стоимость:

$$N = NW - L - (rK + dL)$$

Рентная составляющая представляет собой разницу между вновь создаваемой стоимостью, капитализированными расходами по оплате труда, а также доходами на капитал и на капитализированные расходы по оплате труда.

Таким образом, земля является предметом не только аренды, но и купли – продажи, и она имеет иррациональную цену, основанную на доходе, который приносит использование земли владельцу. Земля как фактор производства имеет товарный характер, она продается и покупается, и ее цена на рынке зависит от спроса на нее. Качественная оценка земли есть определение в относительных цифрах степени пригодности почв для сельскохозяйственного производства.

Рента как экономическая категория, помимо номинальной функции прироста богатства, создает еще и стимул к постоянному перераспределению ресурсов в сферы наиболее прибыльного приложения.

#### Литература:

1. Варламов А.А. Оценка земель. / Варламов А.А. Земельный кадастр: В 6 т. Т. 4. М.: КолосС, 2006. – 460 с.
2. Варламов А.А. Оценка земли и иной недвижимости. / Варламов А.А. Земельный кадастр: В 6 т. Т.5. М.: КолосС, 2006. – 262с.
2. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости. / Горемыкин В.А. М.: Юрайт, 2010. – 800 с.
4. Коваленко Н.Я. Экономика недвижимости./ Коваленко Н.Я., Петранева Г.А., Романов А.Н. М., КолосС, 2007. – 239 с.