**АКАДЕМИЯ ТРУДА и СОЦИАЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ**


# КАФЕДРА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ТЕОРИИ.

**Курсовая работа на тему:**

**Аграрные отношения и земельная рента.**

**Выполнила:**

**Гарасевич Мария Владимировна**

**Факультет: социально-экономический**

**Вечернее отделение**

**1-ый курс, 2 группа**

**Проверил работу:**

**Коровяковская Н.Д.**

**Оценка: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Допуск к экзамену:\_\_\_\_**

**Подпись преподавателя**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Дата проверки: \_\_\_\_\_\_\_\_**

**Москва, 2010 г.**

**Содержание**

Введение………………………………………..………….……….3

1. Взаимосвязь экономических категорий аренды и ренты земли………………………………………………………………….5
	1. Особенности земли как рыночного фактора производства - основа арендных и рентных отношений.………………..…………5
	2. Анализ экономической природы ренты и арендных отношений……………………………………………………………9
2. Виды земельной ренты и аренда земли ……………………...17

2.1 Разновидности земельной ренты……………………………...17

2.2 Особенности арендной платы…………………………………25

Заключение…………………………………………………………29

Список использованной литературы…………………………...…32

Введение

На протяжении многих веков земля была главным кормильцем, и ценилось, прежде всего, ее плодородие. В условиях промышленной революции и индустриализации огромное значение приобрело наличие в стране полезных ископаемых, доступ к которым пытаются получить и другие государства, что являлось причиной войн и захвата колоний.

Земля как фактор производства, также как и капитал, в отличие от труда, не является неотделимым от своего владельца. Повсеместно распространена ситуация, когда собственником земли является одно лицо, а производственным использованием ее занимается другое. Собственник земли за определенную плату передает права на коммерческую эксплуатацию земли арендатору, который производит сельскохозяйственную продукцию и из выручки от ее продажи расплачивается с землевладельцем. Привлечение земли в качестве фактора производства и вызывает к жизни категорию земельной ренты как своеобразной платы за данный ресурс и одновременно особого вида дохода.

Вопросы о сущности земельной ренты, ее формах, условиях образования, взаимосвязи с арендной платой – одни из самых сложных в экономической теории и во многом запутанных как с теоретической, так и с практической точек зрения. Как отмечает К.Р. Макконнелл, до сих пор имеющиеся «теории ренты являются весьма несовершенными» [4]. Экономическое регулирование рентных отношений в соответствии с законами рынка и особенностями их проявления в сельском хозяйстве создает стимулы рационального использования сельскохозяйственных земель, обеспечивает находящимся в различных объективных условиях товаропроизводителям равные (с точки зрения остающейся у товаропроизводителей прибыли) возможности расширенного воспроизводства.

Целью данной курсовой работы и является рассмотрение экономических аспектов арендных отношений и земельной ренты. Для достижения поставленной цели необходимо решить ряд задач:

- рассмотреть особенности земли как рыночного фактора производства;

- провести анализ экономической природы земельной ренты и арендных отношений;

- рассмотреть различные виды земельной ренты;

- рассмотреть понятие арендной платы.

По структуре работа состоит из введения, двух глав, заключения и списка использованной литературы.

1 Взаимосвязь экономических категорий аренды и ренты земли

* 1. Особенности земли как рыночного фактора производства - основа арендных и рентных отношений

Земля стала объектом экономического анализа в теории французских физиократов. Они рассматривали землю как единственный производительный ресурс, а труд земледельческого рабочего - в качестве единственной субстанции общественного богатства [7].

Земля является фактором производства. Что же понимается под этим фактором? Те материальные блага, которые созданы трудом человека и используются в производительном потреблении, относятся к капиталу, а те производительные блага, которые не являются результатом человеческого труда, относят к земле. Одной из важных характеристик земли является ее ограниченная площадь. Человек не в состоянии изменить ее размеры по своему желанию, землю невозможно «производить».

Термин «земля» употребляется в широком смысле слова. Он охватывает все полезности, которые даны природой в определенном объеме и над предложением которых человек не властен, будь то сама земля, водные ресурсы или полезные ископаемые. Определенные участки земной поверхности способствуют какой-то определенной производственной деятельности человека: например, моря и реки используют для рыболовства; участки, богатые полезными ископаемыми, необходимы для добывающей промышленности. Но все же, говоря о земле, в первую очередь имеем в виду ее использование в сельском хозяйстве. Сельскохозяйственное производство и его продукты имеют особо важное значение, жизненно важное значение.

Землю можно рассматривать как фиксированный экономический фактор. Ее предложение в любой момент и в любой местности ограничено.

Земля как рыночный фактор производства имеет ряд особенностей.

Во-первых, в отличие от объектов физического капитала, участок земли после купли-продажи в любой момент вновь может быть заявлен на рынке, причем при более высокой потребительской стоимости. Понятие «бывший в употреблении», со всеми вытекающими последствиями, по существу неприменимо на рынке земли.

Во-вторых, часто земля приобретается (вслед за ожидаемым ростом цен на нее) в связи с тем, что является особой формой сохранения денежного капитала. В таких случаях предполагается, что в будущем земля опять будет предложена в качестве объекта купли-продажи.

В-третьих, в обычной ситуации земля приобретается ради получения дохода или ренты. Что означает понятие рента? Рента – это доход с капитала, земли, имущества, не требующий от получателя предпринимательской деятельности. Цена земли, которую покупатель готов заплатить за земельный участок, равна дисконтируемой (современной) стоимости всех будущих арендных поступлений [12].

Ограниченность предложения, возможность особого вложения капитала, постепенный рост ренты или дохода с земли – все это обусловливает в долговременной перспективе рост рыночной цены на землю.

Владелец земельного участка расстанется с ним лишь в том случае, если полученная от продажи сумма, будучи положена в банк, принесет в виде процента доход не меньший, чем получаемая им с этого участка рента. При прочих равных условиях именно величина ренты определяет цену земли. Она прямо пропорциональна норме ссудного процента. Формула цены земли имеет следующий вид (имеются и другие варианты):

Цена земли =, (1)

где S – норма ссудного процента, R – рента земли.

Пример: предположим, что R=15 тыс. дол., S=5%. Тогда цена земли будет равна 300 тыс. дол. Именно за такую цену землевладелец мог бы продать свою землю, поскольку процент на капитал такой величины позволяет ему получить в банке ежегодный доход, равный прежней ренте [1].

Рост цены земли и земельной ренты не оказывает прямого воздействия на экономическое положение фермера, ведущего хозяйство на собственной земле. Повышение цен на сельхозпродукцию и рост земельной ренты увеличивают его чистый доход. Удорожание земли повышает «земельный капитал» фермера, следовательно, и его «финансовый рейтинг» в банке, при оформлении ипотечного кредита, т.е. денежной ссуды под залог земли.

В-четвертых, следует выделять две составные части рынка земли:

- рынок земли как объект собственности;

- рынок земли как объект землепользования.

Во втором случае складываются арендные отношения. Через арендную плату собственник земли стремится получить:

- амортизационные отчисления с капитала, который вложен в землю (улучшение, мелиорация, дороги, сооружения, постройки, насаждения);

- процент на вложенный капитал;

- земельную ренту [15].

Таким образом, арендная плата состоит из трех частей, предполагает не только чистый доход с капитала и земли, но и возврат амортизационных отчислений.

В аренду земля сдается, как правило, на определенный срок. Величина этого срока – предмет постоянной борьбы между арендаторами и землевладельцами, поскольку первые заинтересованы в его удлинении, а вторые – в сокращении. Чем короче срок, тем быстрее можно пересмотреть получаемый размер арендной платы в пользу земельных собственников. Чем длиннее, тем больше у предпринимателя-арендатора возможности сохранить за собой возрастающий дополнительный доход от вложений средств в землю.

В-пятых, предполагается, что услуги земли как фактора производства всегда ограничены. То есть предложение земли характеризуется совершенной неэластичностью. Фиксированный характер предложения земли означает, что спрос выступает единственным действенным фактором, определяющим уровень земельной ренты [8].

Сказанное выше – это классическая трактовка взаимодействия спроса и предложения на рынке земли. В реальной действительности объем предложения услуг земли все же изменяется под прямым воздействием рыночного уровня земельной ренты. Повышение последней усиливает заинтересованность отдавать в аренду пустующие участки земли. К примеру, если в пригороде резко возрастает цена земли, то появляется смысл фермерам свернуть низкодоходное производство. В то же время появляется смысл заключать арендные договора на непродолжительный срок. Если земельная рента или ссудный процент превышают доход фермера-предпринимателя, то появляется соблазн отказаться от данного вида бизнеса, сдать землю в аренду и получать гарантированную договором ренту или же вообще продать участок земли и получать процент с вырученного таким способом денежного капитала.

* 1. Анализ экономической природы ренты и арендных отношений

В широком понимании рента представляет собой цену, уплачиваемую собственнику средств производства или владельцу различных видов недвижимости, не связанную с непосредственной предпринимательской деятельностью данного собственника. Так, ренту получает домовладелец и всякий другой собственник, сдающий в наем свое имущество. В свою очередь, земельная рента – это цена, уплачиваемая землевладельцу (или доход, получаемый им) за предоставление в пользование товаропроизводителю (на правах аренды или в иной форме) сельскохозяйственных земель [6]. Землевладелец непосредственно создает и получает (присваивает) ренту, если он сам или с применением наемного труда возделывает принадлежащую ему землю. Однако за каждым субъектом рентных отношений стоит труд, однако не обязательно физический.

Теория земельной ренты создавалась, прежде всего, в рамках классической школы экономической мысли – английской и французской – В. Петти, Ф. Кенэ, А. Смит, А. Рикардо, – позже К. Марксом и другими экономистами. В современной экономической теории понятие ренты не сохранило первоначального значения. Например, у Д. Рикардо, разъяснившего наиболее точно законы этой категории, рента определяется как особый доход, поступающий собственнику земли при распределении общественного продукта [2].

В классической экономической теории дифференциальная рента I рассматривалась в качестве результата процесса производства, как дополнительный доход, возникающий из-за разницы рыночной цены на сельскохозяйственную продукцию формировавшейся на уровне издержек её производства на землях худшего качества, и индивидуальных затрат производства сельскохозяйственной продукции на других землях.

Современные экономисты, особенно последователи субъективной школы, понятие ренты расширяют и обозначают ею любой дифференцированный доход, особенно когда этот доход порождается невоспроизводимым по желанию фактором. Обладатели таких факторов получают экономическую ренту. Следовательно, в неоклассической теории рентой является доход, получаемый любым собственником благ, естественно или искусственно ограниченных по сравнению со спросом. Для выражения этого явления используется и более общая категория - экономическая рента. Вместе с тем и неоклассическая теория рассматривает рентные доходы прежде всего как доходы от землевладения и землепользования. Рента есть форма, в которой собственность невоспроизводимого ресурса реализует себя экономически, т е. приносит доход [9,13].

В неоклассической экономической теории земельная рента рассматривалась и продолжает рассматриваться как цена ресурса, возникающая на рынке аренды земли, то есть в сфере обмена (найма). Неоклассическую теорию ренты развивали У. Джевонс, И. Родбертус, Ж. Сэй, А. Маршалл, Дж. Милль, Дж. Кларк, Дж. Ворчестер, П. Самуэльсон, А. Алчиан, Т. Гвортни и др.

Теория земельной ренты в период социалистической системы хозяйствования развивалась на основе классической концепции. В условиях существования монополии государственной собственности на землю и отсутствия рыночных отношений найма земли земельная рента рассматривалась как дополнительный доход, но возникавший уже при использовании всех земельных ресурсов. В разработке этого теоретического подхода (начиная с 1960-х годов) участвовали Н. Цаголов, А. Пашков, И. Козодоев, С. Струмилин, В. Немчинов, Г. Руденко, А. Гуревич, В. Бронштейн и другие.

В современной отечественной экономической теории выяснению сущности и проблем извлечения земельной ренты посвящена обширная литература. Исследованию экономической природы рентных отношений как в нашей стране так и за рубежом свои работы посвятили: И. Буздалов, В. Горемыкин, Ю. Лукин, Е. Лысов, О. Николайчук, М. Демина, В. Ильдеменов, С. Ивановский, В. Круглов, А. Миндрин, В. Нусратуллин, А. Сагайдак, Н. Туламанов, Г. Шмелев, Р. Яруллин.

Теоретические вопросы, возникавшие при применении методологических подходов различных экономических теорий, для исследования проблем распределения ресурсов рассматривались в работах Л. Абалкина, В. Бузгалина, Р. Гайсина, Л. Гребнева, А. Колганова, Г. Клейнера, Р. Нуреева, А. Пороховского, В. Пуляева, В. Афанасьева, А. Дунаева, Э. Динкевич, В. Рязанова, К. Хубиева.

Институциональный анализ, как система исследования, предполагает изучение степени влияния эндогенных и экзогенных факторов на формирование тех или иных правил определения величины земельной ренты. Именно экзогенные факторы оказывают в ряде случаев решающее воздействие на поведение участников арендно-рентных отношений и на выбор или на формирование ими тех или иных правил обмена (найма).

Эти вопросы продолжают привлекать внимание отечественных и зарубежных ученых. Одними из первых о влиянии экзогенных институтов на принятие экономическими субъектами того или иного решения и на выбор той или иной формы хозяйственного поведения в своих работах отмечали Т. Веблен, У. Гамильтон, Д. Коммонс [3]. Эти теории были развиты в работах таких авторов, как: Л. Дюмон, Д. Норт, Г. Беккер, Дж. Ходжсон, Р. Коуз, Д. Норт, Л. Тевено, Л. Болтянски, Т. Эггертссон, К. Поланьи, О. Уильямсон, В. Ойкен, Р. Швери, Г. Саймон и т. д.

Значительный вклад в разработку теории институтов и методов анализа поведения экономических субъектов внесли отечественные экономисты, к числу которых относятся: В. Автономов, А. Аузан, Р. Капелюшников, Р. Нуреев, В. Полтерович, В. Радаев, В. Тамбовцев, А. Олейник, А. Шаститко и многие другие.

История возникновения и развития тех или иных правил распределения земельных ресурсов и доходов исследована в работах И. Афанасенко, С. Ковалева, Ю. Латова, Н. Дроздова, Дж. Хикса, О. Бессоновой и т.д.

Анализ причин возникновения и развития рыночных и нерыночных отношений в хозяйственных системах и пути их государственного регулирования рассмотрен в работах О. Белокрыловой, Л. Тарасевича, А. Добрынина, С. Кирдиной, О. Мамедова Д. Миропольского, Л. Миэринь, А. Попова.

Таким образом, рента - доход от земли как фактора производства, получаемый ее собственником. Причем собственниками земли могут быть частные лица, учреждения и государство. Чтобы получать ренту, достаточно быть собственником земли и при этом не обязательно самому ее использовать в качестве фактора производства.

В таком случае получение ренты связано со сдачей земли в аренду. Аренда земли предстает как вид землепользования, основанный на передаче собственником земельного участка за плату на определенный срок тому, кто его использует в качестве фактора производства. Подобная передача оформляется договором аренды, в котором указываются размеры арендуемой земли, находящиеся на ней объекты, сроки аренды и величина арендной платы. Например, в США 60% используемой земли арендуется, в том числе 40% у государства, а 20% . у частных собственников[5].

По размерам арендная плата обычно больше ренты, так как на арендуемой земле бывают производственные строения и сооружения, выступающие как капитал и, соответственно, предполагающие амортизационные отчисления и их оплату в виде процента. Так что арендная плата (RP) включает в себя как минимум три элемента: амортизационные отчисления (А), процент на вложенный в землю капитал (I) и ренту как плату за саму землю (R):

RP = A + I + R. (2)

Из этой формулы следует, что тот, кто арендует землю, должен получать от нее доход, достаточный для уплаты аренды и присвоения предпринимательского дохода. Ситуация здесь оказывается сходной с займом ссудного капитала, на который предпринимателю необходимо получать доход, обеспечивающий возможность выплаты процента заимодателю и получения прибыли. Это означает, что земля как фактор производства должна давать соответствующий доход, достаточный для покрытия расходов, связанных с производством на земле продуктов, и дать разницу в виде ренты после вычета предпринимательского дохода.

Представим российского фермера, решившего выращивать зерно на участке земли. Для этого ему понадобились семена, сельскохозяйственная техника, свой или наемный труд. Предположим, весной он посеял 1 центнер семян, а осенью получил 10 центнеров зерна. Чистый продукт у него составил 9 центнеров. Если 1 кг зерна на рынке стоит 12 рублей, то размеры этого продукта составят 10 800 рублей. Это результат использования трех факторов производства. Опытный фермер может четко определить в этой сумме долю труда и капитала как факторов производства. Скажем, 5000 рублей он отнесет на роль труда. Эта сумма возмещает расходы на заработную плату и включает чистый доход, приносимый трудом, 4000 рублей отнесет на долю капитала, включая амортизацию, «естественный» процент. Остальные 1800 рублей фермер будет рассматривать как вклад земли в создание чистого продукта [17]. Таким образом, рента есть часть чистого дохода, обусловленного производительностью земли как фактора производства.

Аналогичные примеры с оценкой вклада земли как фактора производства в создание чистого продукта можно привести не только по сельскому, но и лесному или рыбному хозяйству, добывающей промышленности и т.д. Правда, в разных отраслях рента может иметь разные названия. Так, в добывающей промышленности ренту могут именовать «ройалти». Это вид платы за тонну добытой руды. Иногда говорят просто о плате за природные ресурсы. Например, в лесной промышленности используется попенная плата, размеры которой ставятся в зависимость от объема вырубленного леса. Но чаще всего все же используется термин «рента». Хотя иногда рентой называют то, что таковой не является.

Во многих западных странах рентой называют квартирную плату, а также любой доход, получаемый от сдачи имущества в аренду. Заметим, в современной России на долю ренты приходится 2/3 всех факторных доходов. Это примерно 45-50 млрд долл. Именно она лежит в основе баснословных доходов тех, кого именуют олигархами [11].

Для того чтобы лучше понять специфику ренты как формы вознаграждения за фактор производства, рассмотрим ее конкретные формы и сам механизм образования.

2 Виды земельной ренты и аренда земли

* 1. Разновидности земельной ренты

Земельная рента, как исходная форма любого вида природной ренты, возникла с появлением земельной собственности. Различным ступеням развития отношений земельной собственности соответствовали разные виды земельной ренты: отработочная, продуктовая и, наконец, денежная. Если первые два вида ренты в настоящее время стали достоянием истории или имеют крайне ограниченное распространение, прежде всего в развивающихся странах, то денежная земельная рента выступает ее высшим проявлением, характерным для развитой системы рыночных отношений.

При этом, как известно, земельные угодья сильно отличаются по качеству. Одни расположены в благоприятных для развития сельского хозяйства природно-климатических зонах, обладают хорошими черноземными почвами, имеют достаточную увлажненность, а другие земли находятся в гораздо худших природных условиях. Отличаются земли и по местоположению. Так, некоторые расположены вблизи крупных городов и транспортных путей, что приближает их к потребителям сельскохозяйственной продукции и поставщикам удобрений и иных промышленных товаров, другие же обрабатываемые земли находятся в глубинке. Вместе с тем, земельный фонд ограничен, то есть как земли вообще, так и земельных участков определенного качества имеется строго определенное количество.

Очевидно, что хозяйства, работающие на лучших и средних землях, находятся в выигрышном положении по сравнению с хозяйствами, расположенными на худших участках, так как их издержки ниже. Это дает им возможность получать дополнительный доход, называющийся дифференциальной рентой I. Наиболее типичными причинами образования дифференциальной ренты I являются преимущества, которые имеет земельный участок по плодородию или по местоположению.

Предположим на некоторый вид аграрной продукции существует спрос, характеризующийся кривой D, и общеотраслевое предложение, выражаемое кривой S (рис. 2.1). Как всегда, рыночное равновесие установится в точке пересечения кривых O. Для сельскохозяйственных производителей, представляющих собой небольшие фирмы, это задаст уровень цен, по которым будет покупаться их продукция. Так, в первом приближении события будут развиваться, как и на рынке совершенной конкуренции. Пересечение кривых предельных издержек с кривыми предельных доходов (MC=MR=D) задаст для каждой из фирм оптимальные размеры производства QI.

А) Отрасль Б) Участок №1 В) Участок №2

Рис. 2.1 Дифференциальная рента I

На этом, однако, сходство с совершенной конкуренцией в несельскохозяйственных отраслях заканчивается, так как земли бывают лучшими и худшими по качеству. И если на лучшем участке №1 будут получаться экономические прибыли, то на худшем участке №2 – обеспечиваться лишь безубыточное производство.

Так как участок №2 является последним участком, на котором при данном соотношении спроса и предложения еще возможно ведение производства, то он называется предельным. Все земли, которые хуже него по качеству, в долгосрочном плане обязательно будут выведены из производства, так как на них цена продажи продукции не покроет издержек.

Экономические прибыли на первом участке будут носить долгосрочный характер. В других отраслях, как известно, при совершенной конкуренции такого не бывает. Наличие экономической прибыли, если оно на время складывается, притягивает в отрасль новых производителей. Предложение растет, кривая S смещается влево, уровень цен падает, и прибыли исчезают.

Всего этого не происходит в сельском хозяйстве, так как экономические прибыли на лучших участках обусловлены природной причиной – более высоким качеством земли. Перенести же все производство только на лучшие участки невозможно: в отличие от промышленных предприятий они не увеличиваются, их ровно столько, сколько создала природа. Экономическая прибыль, получаемая на всех участках, по качеству земли превосходящих предельные, и называется дифференциальной рентой.

Однако кроме естественного плодородия земли, существует понятие экономического плодородия, которое связано с последовательными дополнительными вложениями в землю капитала и отражает интенсивный путь развития сельскохозяйственного производства. Очевидно, что степень интенсивности производства в хозяйствах разная, последовательные дополнительные вложения средств реализуются с различной эффективностью. Хозяйства, эффективно использующие капиталовложения и ведущие интенсивное производство, получают дополнительный доход – дифференциальную ренту II.

Принципиальный механизм образования дифференциальной ренты II не отличается от механизма возникновения дифференциальной ренты I. Его можно проиллюстрировать тем же рис. 2.1 для участка №2. Отличаются только причины пониженного уровня издержек: если для дифференциальной ренты I они связаны исключительно с природными факторами, то для дифференциальной ренты II – с сочетанием природных факторов и вложений капитала.

Очевидно, что в условиях рыночной экономики ни один, даже самый худший участок земли не будет отдан собственником в аренду бесплатно. В свою очередь, арендаторы даже на худших землях должны иметь возможность покрывать свои издержки и получать доход, достаточный для расчетов по арендной плате, внесения налоговых платежей в бюджет, расширения производства и получения нормальной (нулевой экономической) прибыли. Данная проблема решается с помощью чистой (абсолютной) ренты, получаемой со всех земель без исключения, в том числе и с худших.

Фактически, чистая рента является следствием абсолютно неэластичного предложения земли в условиях существования на нее частной собственности. С одной стороны, частная собственность на землю исключает свободную миграцию капитала в аграрный сектор экономики, так как нельзя использовать землю без разрешения собственника, а с другой стороны, величина пригодных для сельскохозяйственного использования земельных угодий строго ограничена, то есть неоткуда взять дополнительные участки в обход интересов собственника.

В этих условиях у собственников появляется возможность запрашивать арендную плату за любые земельные участки, а у арендаторов – возможность устанавливать завышенные, по сравнению с практикой формирования издержек и прибыли в других отраслях экономики, цены на сельскохозяйственную продукцию, чтобы иметь возможность ее заплатить. При этом для предельных земель чистая рента является единственным видом ренты, для остальных – дополнением к ренте дифференциальной.

Таким образом, чистая рента выступает своеобразным налогом, которым землевладельцы при посредстве арендаторов облагают все общество, пользуясь тем, что земля как фактор производства чрезвычайно немобильна. Если бы не было чистой ренты, уровень издержек каждой сельскохозяйственной фирмы был бы ниже. Без чистой ренты кривые издержек арендаторов (АТСI) и общеотраслевая кривая предложения S проходили бы ниже, и, следовательно тот же объем предложения сельскохозяйственной продукции существовал бы при более низком уровне цен на нее (см. рис. 2.1).

Вместе с тем, представляется не совсем корректным рассматривать чистую ренту как однозначно негативное явление. Так как для арендатора она является издержками, то у него появляется достаточно сильный стимул минимизировать данный вид расходов, то есть максимально эффективно использовать каждый участок земли. И наоборот, отсутствие ренты стимулирует бесхозяйственность, что еще сравнительно недавно наглядно показывало большинство колхозов и совхозов. Таким образом, чистая рента представляет собой экономический механизм, обеспечивающий рачительное отношение к ограниченному природному ресурсу – земле.

Распределение земельной ренты между субъектами аграрного производства зависит от типа ренты. Дифференциальная рента I практически в полном объеме попадает к землевладельцу, так как он устанавливает арендную плату на уровне, учитывающем качество участков. Дифференциальная рента II является результатом производственных усилий арендатора и до завершения срока арендного договора действия полностью присваивается им за вычетом подоходного налога. После же его окончания дифференциальная рента II начинает полностью или частично присваиваться землевладельцем, так как достигнутые с помощью усилий арендатора улучшения земли обычно становятся неотделимыми от нее. Так, проложенные внутри хозяйства дороги или мелиоративные сооружения арендатор, покидая участок, не может взять с собой, что резко усиливает позиции землевладельца при перезаключении договора аренды на новый срок. Собственник вполне может по окончанию срока действия договора увеличить арендную плату, ничем особо не рискуя: за улучшенную землю новый арендатор согласится платить больше.

Данный механизм присвоения дифференциальной ренты II сказывается на эффективности ведения сельскохозяйственного производства. В частности, появляется зависимость между сроками аренды и отношением арендаторов к земле. При коротких сроках аренды арендаторы не заинтересованы в улучшении качеств земли: после окончания арендного договора они от собственных усилий только понесут потери, так как чем лучше станет земля, тем резче поднимется арендная плата. При длинных сроках, напротив, смысл улучшать землю есть – все время, пока аренда действует, дифференциальную ренту II будет получать арендатор. Таким образом, только длинные сроки аренды способствуют рачительному отношению к земле.

В условиях фермерского хозяйства, использующего собственную землю, нет оснований для возникновения абсолютной ренты. Но для того, чтобы в национальном сельском хозяйстве не образовалась абсолютная рента, необходимо, чтобы такие фермерские и т.п. хозяйства были не только доминирующими, но и исключительной экономической формой.

Можно особо выделить монопольную ренту. В аграрном секторе производство определенных видов продукции ограничено в силу климатических условий. При этом количество и качество такого продукта непрерывно зависит от естественных свойств земли. Если спрос на такую продукцию (особые сорта вин, винограда, сыра, картофеля и т.д.) будут превышать предложение, то рыночная цена повышается. Возникает превышение над издержками и средней прибылью, т.е. над ценой производства. Если такое превышение будет носить постоянный характер, то образуется монопольная рента: монопольная рыночная цена минус общественно-нормальная цена производства. Такая рента является результатом монополизации либо производства, либо сбыта подобной продукции. Так, монопольная рента может возникнуть вследствие владения каким-то уникальным земельным участком, позволяющим производить уникальный продукт, пользующийся устойчиво высоким спросом. Это может быть особый сорт винограда, из которого получается вино, особо ценимое знатоками, готовыми платить за него большие деньги.

Во многих странах значительной монополизации подвергся сбыт ряда сельскохозяйственных продуктов. Это позволяет сбытовикам устанавливать цены, превышающие цены конкурентного рынка, и иметь монопольную ренту. По существу, здесь рента предстает как разновидность монопольной прибыли. Так, в США по некоторым видам сельскохозяйственной продукции фермеры получают лишь около 20% выручки, которую имеют сбытовики [16].

В заключение вопроса следует отметить, что абсолютная и монопольная рента возникает не только в сельском хозяйстве, но и в лесном, рыбном хозяйствах, в добывающей промышленности, строительстве, рекреации и т.д. Причем если абсолютная рента отражает уникальность и редкость земли как фактора производства, то монопольная рента уникальность отдельных участков земли.

* 1. Особенности арендной платы

Чистая рента присваивается землевладельцем в форме арендной платы. Для него она выступает в качестве вознаграждения за обладание абсолютно ограниченным ресурсом. Однако на практике часть чистой ренты может оставаться у арендатора, поскольку он является посредником между потребителями сельскохозяйственной продукции, оплачивающими эту ренту при покупке товаров, и землевладельцем, ее, в конечном счете, получающим. Такая операция, как и любая посредническая услуга, может приносить посреднику доход. В этом случае часть чистой ренты составит экономическую прибыль арендатора.

В свою очередь, арендной платой называется вознаграждение за пользование землей, выплачиваемое арендатором землевладельцу, то есть плата за уступку землевладельцем арендатору части прав собственности на землю. Экономической основой арендной платы является рента, однако количественно рента и арендная плата различаются. С одной стороны, не все виды ренты входят в арендную плату (например, дифференциальную ренту II арендатор не передает землевладельцу). С другой стороны, арендная плата, являясь суммарной, совокупной величиной выплат за передачу в аренду конкретного земельного участка, часто включает платежи нерентного происхождения. Так, участок обычно сдается вместе с находящимися на нем постройками, оборудованием и даже с инвентарем. Очевидно, что с теоретической точки зрения плата за данные компоненты должна рассматриваться как процент, так как в данном случае передается в пользование такой фактор производства как капитал, а не земля.

Арендная плата выступает как рыночная цена передачи права пользования землей и оказывает решающее воздействие на объемы спроса и предложения на землю (рис. 2.2).

Рис. 2.2 Равновесие на рынке аренды земли

Учитывая ограниченность земли, предложение земли является абсолютно неэластичным и потому изображено на рис. 2.2 вертикальной линией. Спрос же на землю представлен кривой с отрицательным наклоном, так как он диктуется величиной предельного продукта в денежной форме, который арендатор может получить в результате использования фактора земля в своем производстве. Пересечение данных кривых и устанавливает уровень равновесной арендной платы.

Если величина арендной платы выше уровня равновесия, то количество арендаторов, которые в состоянии заплатить ее, уменьшается. Спрос на землю падает, что вызывает уменьшение арендной платы до равновесного уровня. Если арендная плата отклоняется от точки равновесия вниз, то число желающих арендовать землю превышает ее предложение, обостряется конкуренция между арендаторами за участки. Это вызывает увеличение арендной платы до ее равновесного состояния.

На земельном рынке осуществляются не только арендные операции, но и происходит купля-продажа земли в собственность. Продажная цена земельного участка непосредственно связана с приносимой им арендной платой, так как отчуждая землю, ее владелец желает получить суммарную дисконтированную величину всех будущих арендных платежей. Однако арендные платежи в предельном случае уходят в неопределенно далекое будущее, и поэтому при дисконтировании должна быть применена формула текущей дисконтированной стоимости для бесконечного периода:

PЗЕМЛИ = , (3)

где: TRCONST – величина годовой арендной платы;

 I – ставка процента.

Таким образом, рыночная цена земли представляет собой капитализированную арендную плату, то есть сегодняшнюю дисконтированную стоимость всех ожидаемых в будущем арендных платежей.

Заключение

Термин «земля»используется в экономической теории для обозначения не только земельных угодий, пригодных для выращивания сельскохозяйственных культур, но и таких природных ресурсов, как леса, полезные ископаемые, ресурсы моря и т. д., которые могут быть объектом производственного использования. Выделение земли как особого фактора производства - научная заслуга физиократов - французских экономистов середины XVIII в.

Уникальность земликак фактора производства заключается:

- в ее неподвижности (неперемещаемости);

- в ее фиксированности с точки зрения общего количества;

- в совершенно неэластичном предложении;

- в том, что используемая в сельском хозяйстве земля при рациональной эксплуатации не только не изнашивается, но и повышает плодородие.

Владельцы или пользователи земли имеют преимущества по сравнению с владельцами или арендаторами других факторов производства, поэтому по поводу землевладения и землепользования возникают особые экономические отношения, порождающие особый доход и особую его экономическую форму - земельную ренту.

Земельная рента - разновидность экономической ренты, получаемой любым собственником благ, естественно или искусственно ограниченных по сравнению со спросом. Земельная рента порождается редкостью хороших земель и необходимостью использования относительно плохих земель.

Земельная рента бывает двух видов - дифференциальная и абсолютная. Дифференциальная рента - результат монополии на землю как на объект хозяйства. Абсолютная рента имеет в основе монополию на землю как на объект частной собственности.

Фиксированное предложение земли ведет к тому, что земельная рента определяется спросом на землю. Чем выше рента, тем выше цена земли, которая определяется на основе капитализации ренты и количественно представляет собой дисконтированную стоимость рентных платежей.

В более узком смысле под «экономической рентой» подразумевается цена земли, уплачиваемая арендатором ее собственнику за возможность производительного использования земли и получения прибыли. Рента является частью этой прибыли и уплачивается путем ее распределения в пользу собственника земли. Собственность на землю с ее естественными ресурсами и недвижимостью в виде построенных сооружений дает основание для получения чистой, т.е. абсолютной, ренты, а также доходов в виде арендной платы. Зачастую рента включает в себя и арендную плату, если земельный участок арендуется для хозяйственного использования с построенными на нем сооружениями.

Исходным условием для образования ренты является аренда земли. Аренда земли - вид землепользования, при котором собственник передает свой участок на определенный срок другому лицу (арендатору) для ведения хозяйства. В арендном договоре предусматривается вознаграждение землевладельцу - арендная плата. Арендная плата за землю учитывает процент на капитал (основные фонды), вложенный в имущество землевладельцем, и главным образом - ренту. В силу этого возникают рентные отношения между землевладельцем и предпринимателем-арендатором. 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 может включать дифференциальную ренту I по местоположению и плодородию, абсолютную ренту и монопольную ренту.

Список использованной литературы

1. Борисов Е.Ф. Экономическая теория. – М.: Высшее образование, 2008. – 391 с.
2. Буздалов И. Природная рента как категория рыночной экономики // Вопросы экономики. – 2004. – №3 – с. 24-35.
3. Лукманов Д.Д. Арендно-рентные отношения: институциональный анализ. - М.: Изд-во ФГОУ ВПО РГАУ – МСХА им К.А. Тимирязева, 2005. - 11,40 п.л.
4. Макконнелл К.Р., Брю С.Л. Экономикс: принципы, проблемы и политика. – М.: ИНФРА-М, 2009. – 916 с.
5. Микроэкономика. Теория и российская практика / под ред. А.Г. Грязновой, А. Ю. Юданова. – М.: КНОРУС, 2008. – 624 с.
6. Нуреев Р.М. Курс микроэкономики. – М.: Норма, 2009. – 576 с.
7. Основы экономической теории / под ред. С.И. Иванова. – В 2-х книгах. Книга 1. – М.: Вита Пресс, 2005. – 336 с.
8. Основы экономической теории / под ред. Т.Г. Тальнишних. – М.: Академия, 2003. – 288 с.
9. Серяков С.Г. Экономическая теория: Микроэкономика. Макроэкономика. Конспект лекций. – М.: Юристъ, 2001. – 318 с.
10. Сидорович А.В. Курс экономической теории / А.В. Сидорович. - М.: ДИС, 2006. – 398 с.
11. Сорокин А.В. Теория общественного богатства. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2009. – 587 с.
12. Тарануха Ю.В. Микроэкономика. – М.: Издательство «Дело и Сервис», 2009. – 608 с.
13. Экономика / под ред. А.С. Булатова. – М.: Экономистъ, 2008. – 831 с.
14. Экономическая теория / под ред. Е.Н. Лобачевой. – М.: Высшее образование, 2009. – 515 с.
15. Экономическая теория / под ред. И.П. Николаевой. – М.: Издательство Проспект, 2006. – 576 с.
16. Экономическая теория / под ред. С.С. Носова. – М.: ВЛАДОС, 2003. – 520 с.
17. Экономическая теория: Учеб. для студ. высш. учеб. заведений / Под ред. В.Д. Камаева. - 8-е изд., перераб. и доп. - М.: Гуманит. изд. центр ВЛАДОС, 2004. - 640 с.
18. Янова В.В. Экономическая теория. – М.: Эксмо, 2009. – 512 с.