**Рынок земельных ресурсов и земельная рента**

П.Г. Ермишин

**1. Особенности воспроизводства и экономических отношений в сельском хозяйстве**

Наряду с трудом и капиталом важнейшим фактором производства является земля. Термин "земля" 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. Для фермера участок земли служит средством для выращивания определенных сельскохозяйственных культур, для горожанина - территориальной площадкой для размещения жилых и производственных зданий.

Земля является для человека средой его обитания, источником минеральных и органических ресурсов, сферой приложения труда, капитала и предпринимательского умения. Как отрасль материального производства сельское хозяйство органически связано со всеми другими видами хозяйственной деятельности. От промышленности оно получает машины, оборудование, минеральные удобрения, ядохимикаты, а для легкой и пищевой промышленности служит источником поступления сырьевых ресурсов. Агропромышленная интеграция, органическое соединение сельского хозяйства со смежными отраслями, занимающимися обслуживанием и доведением его продукции до потребителя, явились результатом развития производительных сил, углубления общественного разделения труда, его специализации.

В западных странах агробизнес соединяет в едином агропромышленном комплексе изготовление необходимых средств производства для сельского хозяйства, само это хозяйство и отрасли по переработке полученной продукции. При этом соединение строится на началах взаимной выгоды. Наибольшую выгоду получают крупные фермеры, производящие и реали-зующие подавляющую часть сельскохозяйственной продукции.

В США более 300 тыс. фермерских хозяйств (14% всех ферм), имеющих годовой объем реализации свыше 100 тыс. долл. на одну ферму, дают более 70% всей товарной сельскохозяйственной продукции. На них занято около 80% всех наемных рабочих. А около 1 млн. 400 тыс. хозяйств (63% всех ферм), каждая из которых ежегодно продает продукцию на сумму менее 20 тыс. долл. производят не более 9% от общего объема производимой сельскохозяйственной продукции в стране. При этом новейшие научно-технические достижения позволяют поддерживать и повышать эффективность труда и на этих семейных фермах.

До перестройки сельское хозяйство нашей страны являлось самым высококонцентрированным в мире. Оно было представлено примерно 20 тыс. совхозов и 26 тыс. колхозов. По размерам закрепленной за ними площади им не было равных. Но органического вхождения колхозов и совхозов в единый агропромышленный комплекс не произошло.

Партнеры с правой стороны в лице промышленности, производящей для села средства производства, и с левой стороны - перерабатывающая промышленность при недостаточно обоснованной политике государства довели большинство кол-хозов и совхозов до фактического разорения. Перестройка аграрных отношений как составная часть общей перестройки по причине своей непродуманности и неподготовленности, привела к дальнейшему разрушению сельского хозяйства как отрасли материального производства.

Производство продукции в сельском хозяйстве связано с формированием живых организмов и растений. Наряду с трудом человека в созидательном процессе принимает непосредственное участие сама природа. По большинству видов продукции рабочий цикл составляет год. Следовательно, оборачиваемость капитала имеет строгие границы и ускорить его движение в целях получения большей прибыли далеко не всегда представляется возможным.

Эффективность приложения труда и капитала зависит от стечения ряда обстоятельств, прежде всего, природных. Чрезмерно высокий урожай, равно как и низкий, может отрицательно сказаться на выручке фермера, на его доходе. В сельскохозяйственном бизнесе больше риска, непредсказуемости.

Особенностью аграрных отношений является и то, что в производстве сельскохозяйственной продукции взаимодействуют три категории населения: земельные собственники (частные, коллективные или государство), предприниматели, вкладывающие капитал и свое знание, и наемные работники. Каждая из групп и каждый человек в отдельности, вступая в экономические отношения, рассчитывают на определенную долю дохода. Земельные собственники стараются получить все большую ренту со своих земельных владений, опираясь на рост населения и неизменность географических границ государств.

Арендатор (предприниматель) будет поддерживать отношения с землевладельцем только до тех пор, пока прибыль на его капитал будет не меньше средней нормы прибыли промышленника или торговца. Наемный работник остается в этом тройственном союзе до появления возможности более высокого заработка за свой труд.

**2. Рента и арендная плата**

Прежде чем обратиться к исследованию земельной ренты необходимо определить некоторые категории, без которых анализ этого вида доходов был бы затруднителен.

Землевладение - есть признание права физического или юридического лица на определенный участок земли на исторически сложившихся основаниях, чаще всего под землевладением подразумевается собственность на землю.

Землепользование - это пользование землей в установленном обычаем или законом порядке. Пользователь земли не обязательно является ее собственником. В обычном понимании - это арендатор. В реальной хозяйственной жизни субъектов землевладения и землепользования нередко олицетворяют разные лица.

Рента - это регулярно получаемый доход с капитала, имущества или земли, не требующий предпринимательской деятельности. Экономисты используют термин "Рента" в более узком значении: экономическая рента - это цена, уплачиваемая за использование земли и других природных ресурсов, количество (запасы) которых строго ограничено. 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 воздейсювием спроса изготовляются в нужном количестве, земля не создается людьми, ее количество ограничено. В хозяйственном обороте любого государства ее столько-то - и ни гектаром больше. Фиксированный характер предложения земли означает, что спрос выступает единственным фактором, определяющим земельную ренту. Если спрос на землю близок к нулю, то и земельная рента будет равна нулю. Изменение величины ренты не оказывает никакого влияния на количество имеющейся земли. Исторически сформировались определенные формы собственности на землю. В большинстве государств она находится в частной собственности, и исходным условием для образования ренты является ее аренда. Аренда земли - это вид землепользования, при котором собственник передает свой участок на определенный срок другому лицу (арендатору) для ведения хозяйства. В арендном договоре предусматривается плата собственнику - арендная плата.

Аренда земли возникла вместе с появлением рабовладельческого общества и до сих пор остается основной формой крестьянского землепользования в слаборазвитых странах. При капитализме получила распространение предпринимательская аренда, при которой предприниматель вкладывает в землю собственный капитал с целью получения прибыли и ведет хозяйство с использованием наемного труда. Такая аренда распространена в США, Великобритании, Франции, Бельгии и многих других государствах.

На протяжении всего ХХ столетия наблюдается тенденция к соединению земельного собственника и предпринимателя в одном лице. Однако и при этом рентные отношения не исчезают. В стоимость продукции сельского хозяйства включаются наряду с материальными затратами, зарплатой, нормативная прибыль и плата за землю (рента) как за собственный производительный ресурс, вовлеченный в производство.

Специалисты давно утверждают, что всякая земельная рента есть не заработанный доход, ибо земля является бесплатным даром природы и не требует никаких затрат на ее производство. Земля, по их утверждению, должна находиться в собственности государства.

В СССР земля была национализирована и предоставлена на условиях аренды (на вечное пользование) колхозам, совхозам, многочисленным предприятиям, организациям и лицам. Арендодателем выступало государство, но это не повлекло за собой ликвидации рентных отношений. Через систему налогов и цены на сельскохозяйственную продукцию, государство изымало значительную часть доходов колхозов, совхозов и граждан.

Рентные отношения складываются между собственника-ми земли и арендатором по распределению дохода. Одна его часть - в виде обычной прибыли - присваивается предпринимателем, а другая передается земельному собственнику. Рента - это излишек (сверхприбыль) над обычной средней прибылью предпринимателя-арендатора.

Рентные отношения исследовались крупнейшими экономистами (А. Смит, Д. Рикардо, К. Маркс, А. Маршалл и др.) и несмотря на различие подходов и взглядов, все они подчеркивали неоднородность качества различных земельных участков.

Арендная плата за землю, как правило, бывает больше ренты, она учитывает, кроме того, процент на капитал, вложенный в имущество землевладельцами. Это могут быть жилые и хозяйственные постройки, ирригационные сооружения, средства связи и т.д. Величина арендной платы - это продукт конкурентных торгов двух сторон: земельного собственника и арендатора.

**3. Виды земельной ренты**

Землевладелец (частный собственник, кооператив или государство) обладает монополией собственности на землю и передает свое право использования невоспроизводимого фактора производства предпринимателю, который на условиях арендного договора временно становится обладателем монополии хозяйствования на земле. С монополией на землю как на объект хозяйствования и связан механизм превращения части дохода в дифференциальную ренту.

В своем анализе мы до сих пор исходили из предложения об одинаковом качестве земли. На практике такого не бывает. Различные земельные участки значительно отличаются по производительности. При равных затратах труда и капитала выход продукции с единицы земельной площади будет неодинаков. Разница в продуктивности земель происходит главным образом из-за различий в плодородности почвы и таких климатических факторов, как осадки и температура.

Различаются лучшие (I), средние (II) и худшие (III) участки земли. Рассмотрим это на примере (Таблица 1).

Таблица 1.

Условия образования дифференциальной ренты

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Участки земли  | Затраты капитала  | Средняя норма прибыли  | Индив. цена произ. всей продукции  | Урожай пшеницы (тн)  | Индивид. стоим. 1 тн  | Общественная цена произ. 1 тн  | Выручка от продаж всей продукции  | Сверх прибыль  |
| I  | 100  | 20%  | 120  | 6  | 20  | 30  | 180  | +60  |
| II  | 100  | 20%  | 120  | 5  | 24  | 30  | 150  | +30  |
| III  | 100  | 20%  | 120  | 4  | 30  | 30  | 120  |   |

С лучшего земельного участка получено 6 тонн пшеницы и индивидуальная цена производства 1 тонны составила 20 долларов. При урожае в 5 тонн индивидуальная цена производства 1 тонны со второго участка равна 24 доллара. Самая дорогая пшеница получена на худшем участке - 30 долларов за тонну. Возникает вопрос, по какой цене будет продаваться пшеница на рынке? Если бы это касалось какого-либо промышленного изделия, то механизм конкуренции привел бы к установлению усредненной рыночной цены. Предприниматель, занятый на третьем предприятии потерпел бы банкротство.

Сельскохозяйственных продуктов с одних только лучших и средних по качеству земель недостаточно для удовлетворения общественных потребностей в них. В результате возникают особые условия образования цен на зерно и другую продукцию: общественная цена производства за единицу складывается по условиям ее производства на худших землях. Поэтому предприниматели, при условии получения обычной (средней) прибыли, берут в аренду и самые худшие земельные участки. А поскольку фермеры продают продукцию по единым рыночным ценам, то ведение хозяйства на лучших и средних землях обеспечивает получение дополнительной (к средней) прибыли, или сверхприбыли. Эта разница между общественной ценой, отражающей повышенные производственные затраты на худших участках, и индивидуальной ценой единицы продукции, складывающейся на более лучших по качеству землях.

Точно также сверхприбыль возникает и из-за различий в расположении земель. Одни земельные участки стратегически выгодно расположены по отношению к рынкам сбыта, к транспортным средствам, к наличию рабочей силы и потребителям продукции. Другие отдалены от всего этого, поэтому себестоимость продукции у них будет выше. Рыночная, общественная цена (опять-таки в силу ограниченности лучших земель) будет включать в себя затраты по доставке продукции к потребителю с отдаленных участков, вследствие чего выгодно расположенные участки будут обеспечивать дополнительную прибыль.

Таким образом ограниченность, неэластичность предложения земли является важнейшей причиной особенностей ценообразования в сельском хозяйстве. А дифференциальная рента - это доход, полученный в результате использования ресурсов (с неэластичным предложением), более высокой производительности в ситуации ранжирования этих ресурсов по плодородию и местоположению.

Земельные собственники прекрасно осведомлены о качестве принадлежащих им земель. Поэтому вся сверхприбыль (над средней прибылью арендатора) достается им в виде дифференциальной ренты. В арендном договоре сразу же предусматривается соответствующая арендная плата.

Арендатор в течение установленного срока аренды стремится повысить экономическое плодородие земли: применяет новые технологии, вносит удобрения, проводит мелиорацию и другие агротехнические мероприятия. Такие меры (интенсификация производства) увеличивают выход продукции с единицы площади и повышают эффективность дополнительных капитальных затрат. Продавая продукцию по рыночной цене, фермер также получает сверхприбыль, вытекающую из более высокой производительности добавочных вложений капитала в землю. Эта сверхприбыль до окончания срока аренды присваивается арендатором и служит для него стимулом для нововведений. При перезаключении договора аренды на новый срок землевладелец учтет, что его земля "облагорожена" дополнительными капиталовложениями, стала более продуктивной и повысит ставку арендной платы на величину дополнительной сверхприбыли. Таким образом, дифференциальная рента бывает двух видов.

На пути второго вида дохода есть определенные преграды. Человек может воздействовать на плодородие земли, но подобное воздействие не безгранично. Рано или поздно наступает время, когда дополнительная отдача, получаемая от дополнительного приложения труда и капитала к земле, сократится настолько, что перестанет вознаграждать человека за его прилежание. Применительно к земле действует закон убывающей отдачи или убывающей доходности. Этот закон можно сформулировать следующим образом: "Каждое приращение капитала и труда, вкладываемых в обработку земли, порождает в общем пропорционально меньшее увеличение количества получаемого продукта, если только указанное приращение не совпало по времени с усовершенствованием агротехники" (Маршалл А. Принципы экономической науки. т.1, М. 1993 г. с. 220).

Выше рассматривалась ситуация, когда землевладение и землепользование разъединены и рентные отношения строятся между землевладельцем и арендатором. В мире широко распространена практика, когда фермер сам является собственником земли. Справедливо ли в этом случае присвоение фермером-собственником ренты? Он не создавал земельного участка, не приложил усилий для появления на свет этого фактора производства, а присваивает ренту как "божий дар". На самом деле рента как экономическая категория не "растет из земли", она есть результат функционирования системы экономических отношений рыночного хозяйства. Точно также, как владелец капитала присваивает процент, фермер-собственник имеет доход с имущества (земли), вовлеченного в хозяйственную деятельность.

Принцип установления ренты, или арендной платы как уравновешивающей цены таков же, как и в случае других факторов производства.

Неэластичность предложения - это одна из проблем, которая исследуется при определении уровня ренты. Другая проблема заключается в том, что сам спрос на землю является производным спросом. Например, если цена на пшеницу снизилась, то и производный спрос на землю для выращивания пшеницы уменьшается. А если спрос уменьшится, то и ставки арендной платы будут снижаться.

**4. Цена земли**

До сих пор мы рассматривали сверхприбыль, которая образуется на лучших участках земли и собственники худших земель не получают дифференциальной ренты первого и второго вида. Но если бы землевладелец таких земель не имел никакого дохода от их передачи в аренду, то его собственность теряла бы всякий смысл. Между тем в аренду сдаются не только хорошие, но и плохие земли. Обладая монопольным правом присвоения земли, собственники собирают с худших земель своеобразную дань - ренту. Она включается в рыночную цену. Покупая продукцию сельского хозяйства, мы все выплачиваем земельным собственникам эту дань за передаваемое на время право использовать их собственность - землю.

В развитом рыночном хозяйстве земля является предметом купли и продажи. Однако невозделанная земля не имеет стоимости, но цену имеет. Что же лежит в основе" цены земли?" Земля продается как носительница дохода. Продается ее способность приносить ренту своему владельцу. Поэтому цена земли есть капитализированная рента. При продаже участка его собственник заботится о том, чтобы не потерять рентный доход. Он соглашается продать землю за такую сумму, которая будучи положена в банк или в ценные бумаги, принесет ему доход, равный ренте. Покупатель земли, прежде чем стать ее собственником, тоже сравнивает приносимую участком ренту с процентом, который он может получить, если деньги положит в банк. У каждой стороны свой расчет. Сравнение с банковским доходом происходит потому, что это наиболее гарантированное и спокойное помещение своего капитала, своей собственности.