МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РФ

ПЕТРОЗАВОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

#### ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ

КАФЕДРА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ТЕОРИИ И ФИНАНСОВ

##### КУРСОВАЯ РАБОТА

ПО ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ТЕОРИИ

НА ТЕМУ «**ЗЕМЕЛЬНАЯ РЕНТА В СЕЛЬСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ**»

Студента 2 курса группы 81201

Коршуновой Ю. Е.

Преподаватель: Резанова С. В.

###### Петрозаводск

**2002**

## Содержание.

Содержание. 2

Введение. 3

1. Особенности сельского хозяйства как отрасли экономики и специфика аграрных отношений. 4

2. Понятие земельной ренты. 6

3. Формы земельной ренты. 11

**3.1 Дифференциальная рента** 11

**3.2 Абсолютная земельная рента.** 14

**3.3 Монопольная рента.** 16

4. Динамика дифференциальной земельной ренты 16

5. Неоклассическая теория рентных доходов 18

6. Квазирента и доход на текущие инвестиции 21

7. Теории извлечения ренты 24

8. Цена земли 28

Заключение. 32

Список литературы. 32

## Введение.

### В условиях перехода к рыночной экономике особое значение приобретают проблемы развития сельского хозяйства, регулирования земельных отношений на конкретных этапах земельной реформы.

Экономические интересы государства, землевладельцев и землепользователей реализуются в процессе государственного и рыночного регулирования земельных отношений. Рыночное регулирование осуществляется на основе спроса и предложения на земельные участки, а также на труд, средства производства и результаты труда. Механизм регулирования земельных отношений характеризуется системой мер экономического воздействия, направленных на реализацию земельной политики государства, обеспечение прав землевладельцев и землепользователей, установление социально справедливых платежей за землю и т. д. Система экономических регуляторов земельных отношений в условиях перехода к рынку включает: земельный налог, арендную плату за землю, рыночную цену земли и т. д.

Весной 2002 года Президент Российской Федерации подписал Федеральный закон «О купле-продаже земель сельскохозяйственного назначения» от 25. 10.2001 № 136-ФЗ. Представляется целесообразным и необходимым понять процессы, происходящие в сельском хозяйстве и факторы, влияющие на воспроизводственный процесс. Именно эти задачи в этой курсовой я выбрал как основные и первостепенные. В современной литературе тема земельной ренты, её сущности и форм освещена широко, представляя из себя одну из важнейших тем классической школы экономики.

На основе обобщения обширного материала рассмотрены основные вопросы теории земельной ренты. Целью данной работы является попытка осветить ключевые моменты существования ренты в сельском хозяйстве, а именно ее формы. Большое внимание уделено динамике дифференциальной земельной ренты, понятию цены земли, а также теории извлечения ренты и т. д.

## 1. Особенности сельского хозяйства как отрасли экономики и специфика аграрных отношений.

Аграрная экономика представляет собой органическую часть общей экономической теории. Как и в других секторах экономики, в сельском хозяйстве действуют общие закономерности экономического развития. Более того, поскольку сельское хозяйство развитых стран является автоматизированным производством, представленным многочисленными и сравнительно небольшими фермерскими хозяйствами, действующими относительно автономно друг от друга, законы больших чисел в этом секторе работают в своём классическом виде. Многие законы рыночного хозяйства проявляются в аграрной экономике более выпукло, в более чистом виде, чем в других отраслях. Поэтому учебники по макроэкономике часто иллюстрируются примерами сельскохозяйственного производства, многие видные отечественные и зарубежные экономисты начинали с исследований именно в аграрной экономике, например: Н. Кондратьев, В. Немчинов, Дж. Гелбрейт и др.

Тем не менее аграрная экономика обычно выделяется в особый курс. Для чего это делается? Почему, скажем, нет курса экономики угольной промышленности или строительства? То есть прикладные экономические аспекты отраслевой экономики, безусловно, исследуются, такие, как, например, особенности бухгалтерского учёта или организации труда, но самостоятельная экономическая теория развивается только для аграрного сектора. Причиной тому целый ряд его специфических особенностей, требующих отдельного рассмотрения. Остановимся на наиболее существенных из них. [6, с. 14-15]

* Прежде всего, как было упомянуто выше, сельское производство в несоциалистическом мире ведётся преимущественно фермерскими хозяйствами, которые, хотя и могут быть достаточно крупными предприятиями, но, как правило, не способны монополизировать сектор. Другими словами, относительно мелкие сельскохозяйственные производители не могут организовать какие-либо группы для воздействия на рынок, не говоря уже о том, что отдельный фермер не в состоянии достичь таких объёмов производства, которые бы давали бы ему возможность оказывать определяющее воздействие на рыночный цели. На рынке сельскохозяйственной продукции всегда достаточно много продавцов для того, чтобы ни один из них не мог предложить такое количество продукта, которое заметно повлияло бы на цену. Вместе с тем, несмотря на существенное государственное вмешательство, вход и выход на сельскохозяйственные рынки в развитых странах достаточно свободны. В странах с развитой экономикой действует хорошо налаженный рынок сельскохозяйственной земли, широко распространена её аренда, существует ипотечный кредит, облегчающий приобретение фермы. Всё это означает, что каждый пожелавший начать сельскохозяйственное производство может получить основной ресурс для него. И, наоборот, каждый фермер, который осознал бесприбыльность или недостаточную прибыльность своего хозяйства, может продать его без каких-либо юридических, институциональных или экономических ограничений. Правда, ниже мы будем говорить об иммобильности ресурсов в сельском хозяйстве, которая в определённой степени ограничивает свободный выход с рынка сельскохозяйственной продукции, но в долгосрочном аспекте этот барьер так или иначе преодолевается.
* Второй существенной особенностью аграрного сектора является использование земли как средства производства. Земля используется практически в любом производстве, если только оно не ведётся в космосе. Но в несельскохозяйственных отраслях земля используется только как базис для размещения производственных построек, сооружений, является площадкой для размещения предприятия. Полезные свойства земли при этом не имеют значения. Исключение, пожалуй, составляет лишь добывающая промышленность, которая эксплуатирует земные недра.
* Сельскохозяйственное производство крайне зависимо от природных условий. Даже в странах с высокой аграрной культурой, применяющих высокоинтенсивные технологии в сельском хозяйстве, результаты аграрного производства по-прежнему остаются непредсказуемыми.
* Возможность диверсификации продукции сельского хозяйства весьма ограничена.
* Конечным продуктом сельскохозяйственного производства и продовольственного сектора является продовольствие.
* Спрос на сельскохозяйственные и продовольственные товары является неэластичным по доходу.
* Так как сельское хозяйство – высоко конкурентная отрасль, казалось бы, в силу законов рынка параллельно с падением доходов должен происходить отток фермеров из этой отрасли в более прибыльные сферы деятельности. Однако на практике этого не происходит.
* В дополнение к вышеназванным особенностям аграрной экономики следует отметить, что этот сектор характеризуется ещё и особым отношением общества к нему. [6, с. 15-24]

## 2. Понятие земельной ренты.

Анализируя экономическую историю мира, можно увидеть, что во все времена, пока существует земельная собственность, существует и специфическая форма платы за пользование землёй – арендная плата. Когда-то на бытовом уровне её называли земельной рентой. Под этим названием данный экономический феномен и вошёл в научную теорию.

Физиократы считали, что рента, которую они называли чистым продуктом, является даром природы, что земля дарует её собственнику дополнительный продукт. Впервые экономическую природу ренты показал Д. Рикардо. Он обратил внимание на то, что цена на зерно на рынке не зависит от издержек производства: было ли то зерно произведено на плодородных землях, где издержки были минимальны, или его произвели в менее благоприятных условиях, потребовавших больших издержек, - цена зерна едина. Д. Рикардо писал: « Не потому хлеб дорог, что платится рента, а рента платится потому, что хлеб дорог. Цена хлеба нисколько не понизилась бы, если бы даже землевладельцы отказались от своей ренты». А это значит, что зерно производитель, хозяйствующий на лучших землях, получает дополнительный доход по сравнению с зерно производителем, хозяйствующим на худших землях. Вот этот дополнительный доход Д. Рикардо и назвал земельной рентой.[6, с.195-198]

При этом худшие земли, на которых при данной цене на зерно ещё имеет смысл его возделывать, называются предельными землями. Вполне очевидна относительность понятия предельных земель. Во-первых, те участки, которые предельны с точки зрения спроса на зерно, могут оказаться далеко не предельными, скажем, для развития пастбищного скотоводства. Во-вторых, вследствие подвижности спроса на сельскохозяйственную продукцию предельные земли могут перемещаться с участков с более высоким плодородием на участки с меньшим плодородием при расширении спроса и наоборот – при его сокращении. Однако на каждый момент времени существуют предельные земли, на которых издержки производства какой-либо сельскохозяйственной продукции покрываются ценой. Понятно, с падением спроса на сельскохозяйственную продукцию в целом именно эти земли в первую очередь выводятся из сельскохозяйственного оборота.

Таким образом, земельная рента представляет собой разницу между доходом от продажи сельскохозяйственной продукции с земель, не являющихся предельными, и доходом с предельных земель.

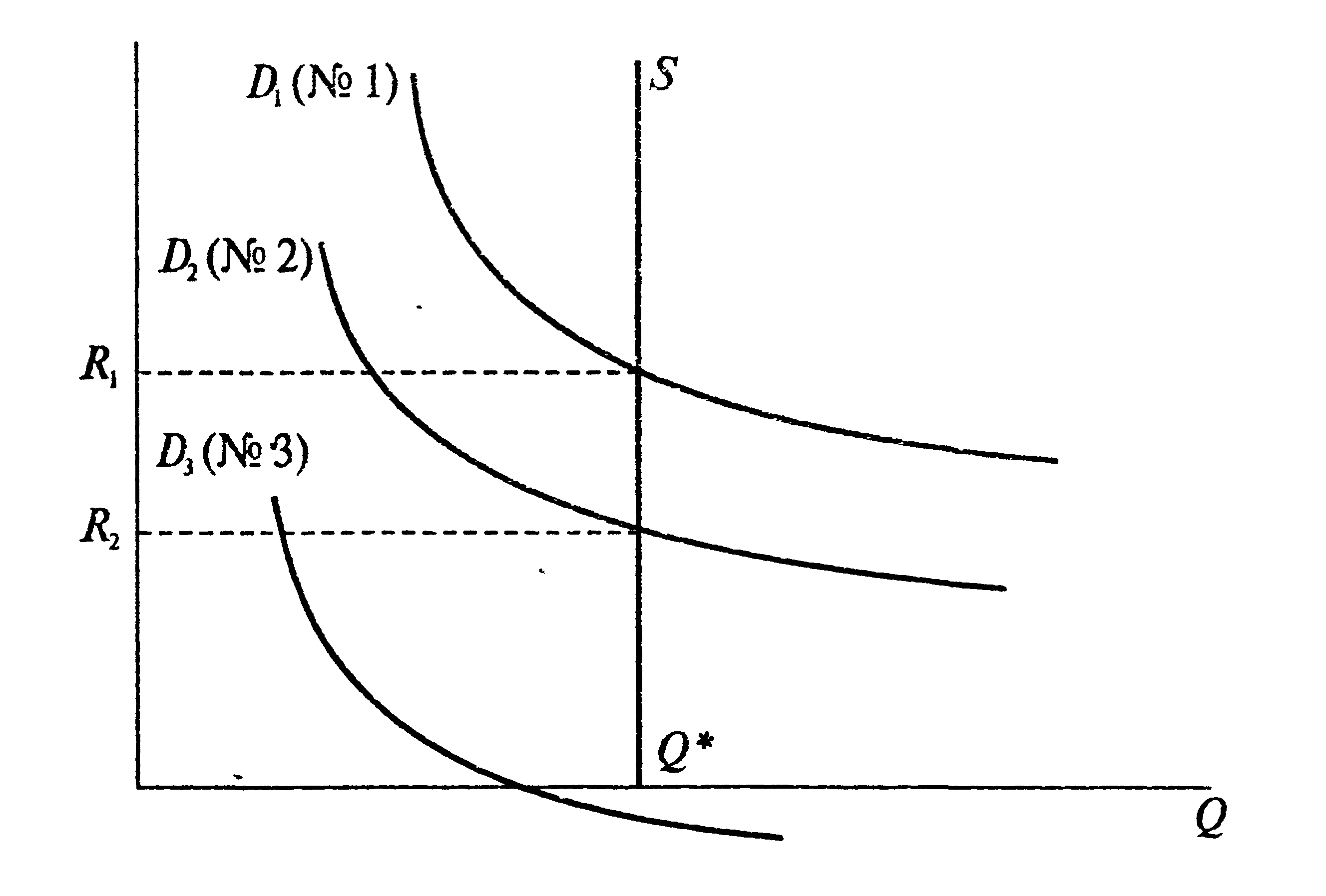
Однако то же Д. Рикардо обратил внимание и на другое обстоятельство: рента платится за пользование землёй только потому, что количество земли не беспредельно, а качество её не одинаково. Действительно, в период освоения новых земель, когда плодородная земля в избытке относительно продовольственных нужд населения или относительно земли, которую можно обработать тем капиталом, что есть у населения, земельной ренты не существует. Ведь никто же не станет платить за пользование землёй, когда есть масса ещё не обращённой в собственность земли, которой поэтому может располагать всякий, кто захочет обрабатывать её.

Итак, земельная рента возникает благодаря, во-первых, неоднородности земли и, во-вторых, её ограниченности.

Для пояснения природы земельной ренты К. Маркс использовал, на наш взгляд, весьма показательный пример. Пусть все фабрики в стране приводятся в движение паровыми машинами, а одна имеет на своей территории водопад, естественную силу которого может использовать только эта фабрика. Нетрудно заметить, что эта фабрика будет получать дополнительный доход по сравнению с остальными. Водопад – явление ограниченное, каждая фабрика его иметь не может, соответственно владелец водопада всегда будет иметь этот дополнительный доход, т. е. ренту.

Земельная рента представляет собой плату за производственный фактор – землю. Но рента в отличие от платы за другие факторы производства (заработной платы, ссудного процента) имеет весьма специфическую природу. Специфика ренты связана именно с тем, что она возникает в силу ограниченности земельного ресурса.

Предположим, что качество земельных участков которые можно вовлечь в сельскохозяйственный оборот, абсолютно не одинаково. Пусть сельскохозяйственные производители производят только один продукт. Пусть также арендный рынок земли вполне конкурентен: много фермеров готовы арендовать землю и много землевладельцев – сдать её в аренду. На рынке любого другого фактора производства при этих условиях цена на фактор формировалась бы под воздействием спроса и предложения: высокая цена вела бы к расширению предложения, а рост предложения вёл бы к снижению цены. Равновесие установилось бы под воздействием обеих составляющих рынка. Земля, как мы уже выяснили, является ограниченным ресурсом, и если отвлечься от некоторых частных случаев возможного расширения предложения земли, то кривая предложения земельных участков будет совершенно вертикальной. Спрос же на землю, как показал ещё Д. Рикардо, формируется под воздействием спроса на сельскохозяйственный продукт. В результате земельная рента формируется так, как это показано на рисунке 1.



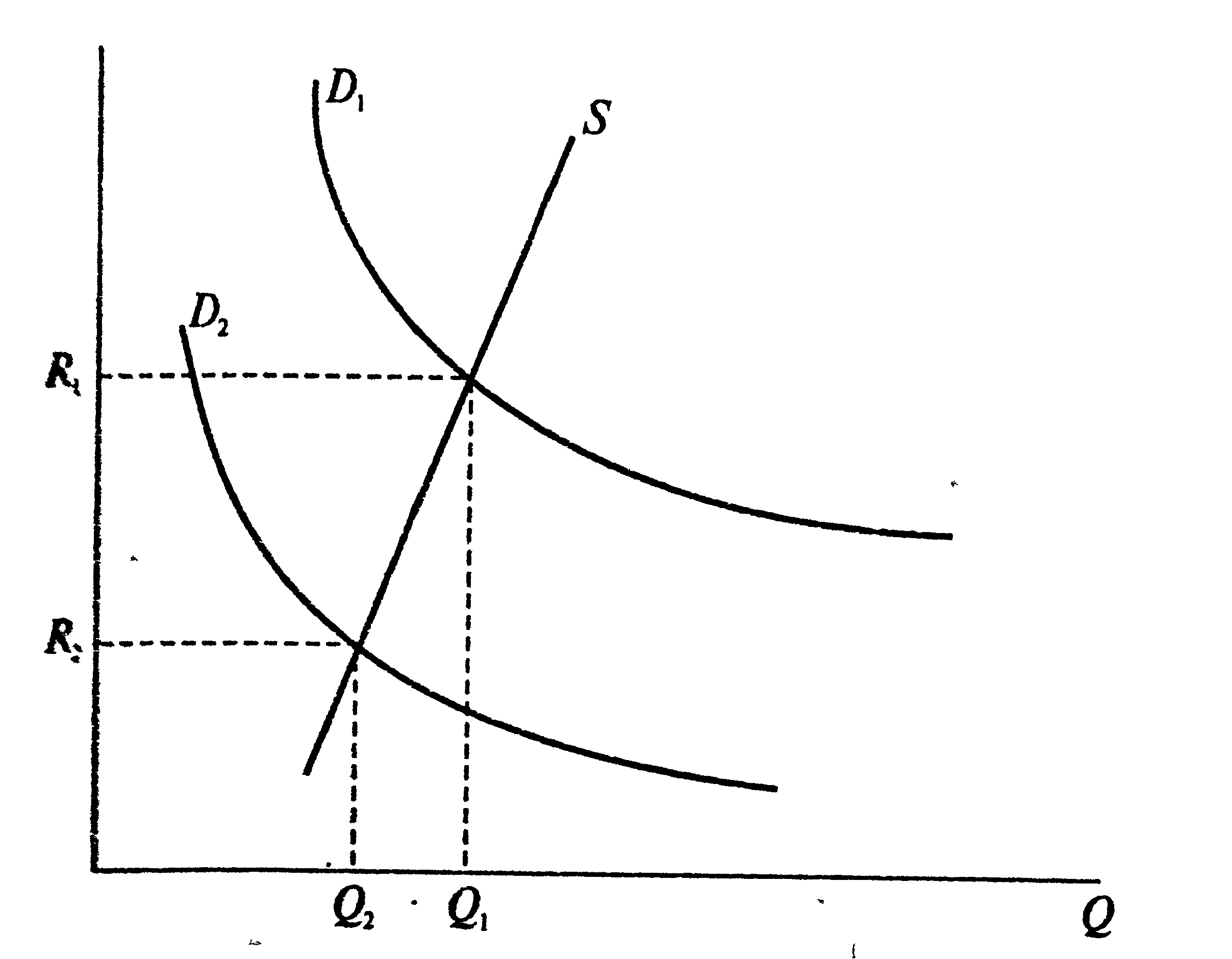
Предложение земли S абсолютно неэластично и не участвует в определении ренты. При снижении спроса на землю с D1 до D2 величина земельной ренты падает с R1 до R2. При этом можно видеть, как при падении спроса до D3 земельная рента вообще исчезает. Этот результат нам будет особенно интересен при изучении ситуации, сложившейся в ходе аграрной реформы В России, когда падение спроса на отечественное продовольствие привело к массовому обесцениванию земли как ресурса.

Выше мы говорили о том, что величина земельной ренты зависит от качества земельного участка. В нашем примере рассматривались земли, однородные по качеству. Введём в рассмотрение разное плодородие участков. Пусть на том же рисунке представлены три разные по качеству участка одинакового размера Q\*. Кривые D1, D2, и D3 пусть отражают не изменение спроса, а предельную производительность земли в сочетании с другими необходимыми ресурсами на каждом из трёх участков. Таким образом, участок №1 является наиболее плодородным, а участок №3 – наименее плодородным. В результате владелец участка №1 получает ренту в размере R1, а участок №3 хуже предельного и должен быть выведен из сельскохозяйственного производства.

При этом качество земли можно рассматривать с точки зрения не только плодородия, но пространственного положения. Более удачно расположенный участок будет приносить и более высокую ренту.

До сих пор мы определяли земельную ренту как дополнительный доход, вытекающий из неоднородности и ограниченности земли как производственного ресурса. С точки зрения всего общества это действительно так: земля – дар природы и не имеет издержек производства (если абстрагироваться от мелиорации). Но для каждого конкретного производителя земельная рента – это производственные издержки. Почему так получается? Общество в целом не имеет альтернатив использования земли: платится или не платится земельная рента, общество – единственный субъект использования этой земли. Поэтому для общества в целом земельная рента – это прибыль, излишек.[4, с. 176,179] Однако на микро уровне существует огромное количество вариантов использования одного и того же участка земли: на нём можно возделывать зерно или рожь, его можно использовать под пашню или пастбище, наконец, его можно использовать вообще не для сельскохозяйственного производства, а для постройки дома, торгового центра или завода. Каждое конкретное предприятие должно платить за землю, чтобы получить её для использования именно в своих целях. Поэтому для него рента выступает как производственные издержки. Земельная рента – не заработанный доход. Более того, предлагается национализировать землю, чтобы платежи за её использование государство могло употребить в целях улучшения благосостояния всего населения. В США в конце 19 века протест против рентных платежей вылился в движение за единый налог. Земельную ренту предлагали обложить полным (100 %) налогом.[5, с. 212]

На рисунке показана ситуация краткосрочная, когда земля для данного конкретного вида использования не может быть получена путём перераспределения её из других сфер применения. Но в действительности, как мы знаем, земля имеет многофункциональный характер. Лесные угодья могу передаваться для сельскохозяйственного использования, а сельскохозяйственные земли под городскую застройку. В этом случае кривая предложения земли на рынке конкретного её использования несколько более эластична и поэтому участвует в формировании земельной ренты (рис. 2). Однако необходимо помнить, что и в этом случае эластичность предложения земли остаётся крайне низкой, а кривая S – достаточно крутой.



При аренде земли земельная рента в форме арендной платы поступает к землевладельцу. Но если фермер обрабатывает свою собственную землю, ему не нужно платить за аренду. Значит ли это, что земельная рента в этом случае исчезает? В этом случае рента остаётся в собственности самого фермера, она не различима в той массе дохода, который он получает от продажи своего продукта. Такая рента носит название условно начисляемой рентой.

## 3. Формы земельной ренты.

Одним из основных рычагов экономического регулирования земельных отношений является механизм платы за землю. С его помощью государство воздействует на экономические интересы землевладельцев и 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 ренты.

Как известно, земельный собственник может вести хозяйство самостоятельно, но может и передать своё 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. Арендатор, стремясь получить больше дохода от арендуемой земли, делает добавочные вложения капитала. После окончания срока договора об аренде эти добавочные вложения капитала становятся собственностью собственника земли и на них начисляется процент при заключении нового договора. Поэтому арендатор заинтересован в аренде на длительный срок, а собственник земли – в краткосрочной аренде. Превращение части прибыли арендатора в земельную ренту обусловлено именно данной монополией.

Предприниматель берётся за дело, 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 собственника на землю. В её составе различают дифференциальную и абсолютную ренту, а также монопольную ренту.

### **3.1 Дифференциальная рента**

Продукты сельского хозяйства уникальны. Прирост населения и повышение доходов обеспечивают рост спроса па продукцию растениеводства и животновод­ства. Предложение же земли фиксировано, неэластично. Количество лучших и средних по качеству земельных участков ограничено. Спрос на продукцию превы­шает производственные возможности этих земель, поэтому цены удерживаются на таком уровне, что становится экономически выгодным производство и на худших участках. Этим объясняется и согласие общества платить дань земельным соб­ственникам. На лучших по качеству землях при такой рыночной ситуации пред­приниматели получают добавочную прибыль, которая принимает форму диффе­ренциальной ренты. По своей природе дифференциальная рента отличается от избыточной прибыли, создающейся в промышленности. Она результат приме­нения более высокой естественной производительной силы. а не капитала. В про­мышленности избыточная прибыль возникает при усовершенствованиях в произ­водстве, которые впоследствии распространяются на другие предприятия.

Дифференциальная рента фиксируется как разность между индивидуальной ценой производства на участках, располагающих монополизированной есте­ственной силой, и ценой, которая складывается на рынке. Земельная собствен­ность не имеет никакого отношения к созданию избыточной прибыли, но она является причиной превращения ее в форму земельной ренты.

Надо заметить, что далеко не всегда и не вся добавочная прибыль превраща­ется в ренту. Разница между общей суммой чистого дохода и средним чистым доходом включает в каждой группе хозяйств сумму других видов чистого дохо­да: конъюнктурного, рационализаторского, страхового и др. Эти виды дохода можно рассматривать как процент (или прибыль) на текущие инвестиции (на­пример, рационализаторский доход и др.).

Возможно образование добавочной прибыли, обусловленной случайно луч­шими погодными условиями. Но она носит мимолетный характер и не может превратиться в ренту.

Важно отметить, что дифференциальный земельный доход превращается в ренту не благодаря особым трудовым усилиям работников, занятых в земледелии, а вслед­ствие особых условий производства, связанных с редкостью, невоспроизводимостью и разно качественностью земли. Но сила природы не источник добавочной прибыли, а лишь естественный базис. Источником ее является труд аграриев.

Дифференциальная рента существует в двух видах дифференциальная рента 1 и дифференциальная рента 2.

Дифференциальная рента 1 связана с различием в качестве земли. Она, в свою очередь, делится на ренту по плодородию, получаемую с более плодородных земель, и ренту по месту положения земельных участков, получаемую с земель, стратегичес­ки выгодно расположенных но отношению к материалам, труду и потребителям.

Дифференциальная рента 2 предполагает интенсивный метод земледелия, до­бавочное вложение капитала: повышение плодородия почвы, применение про­грессивных биотехнологии, использование сортов растений с повышенным по­тенциалом продуктивности и т. д. В результате повышается урожайность, быст­рее окупаются затраты. Предприниматель получает дополнительную прибыль.

Дифференциальная рента 2 выступает стимулом земледелия. Она, в отличие от дифференциальной ренты I, до истечения срока договора присваивается арен­датором. Но по истечении срока аренды и эта рента становится достоянием зе­мельного собственника, что является одной из величайших помех внедрения ры­ночной экономики в аграрный сектор.

Таким образом:

• дифференциальная рента 1 возникает при экстенсивном ведении хозяйства, дифференциальная рента 2 только при интенсивном земледелии;

• дифференциальная рента 1 образуется на лучших и средних землях, дифферен­циальная рента 2 и на худших землях;

• дифференциальная рента 1 присваивается земельным собственником, диффе­ренциальная рента 2 временно присваивается предпринимателем-арендатором как вознаграждение за применённый капитал.

### 

### **3.2 Абсолютная земельная рента.**

Абсолютная рента является результатом монополии частной собственности на землю со стороны определенного класса общества. В самом деле, собственник земли именно в этом своем качестве, зная, что земля необходима всем – для сельскохозяйственного и промышленного производства, - заставит желающего пользоваться землей, платить за нее арендную плату. И действительно, в английском языке слово "рента" означало первоначально аренду или арендную плату, и эта категория проявляется со всей ясностью и определенностью одновременно с возникновением капиталистического общества. В этой арендной плате заключены две части: одна соответствует проценту на капитал, уже вложенный в землю и неотделимый от нее (мелиорация, ирригация, постройки и т.д. ); другая существует всегда и соответствует передаче права пользования землей, или, как говорил Рикардо, пользования исходными и неразрушимыми свойствами земли.

Образование абсолютной ренты связано с тем фактом, что по причине отсталости сельского хозяйства по сравнению с промышленностью органическое строение капитала, вложенного в сельское хозяйство, ниже органического строения капитала, вложенного в промышленность, и, следовательно, в сельском хозяйстве доля переменного капитала (идущего на заработную плату) пропорционально выше, чем в промышленности. Отсюда следует, что прибавочная стоимость, создаваемая в сельском хозяйстве, выше средней прибыли, и стоимость продуктов выше капиталистической цены производства. Пропорциональному распределению прибавочной стоимости, создаваемой в сельском хозяйстве, препятствует земельная собственность, которая, представляя монополию, сама претендует постоянно на часть этой прибавочной стоимости и присваивает разницу между стоимостью и ценой производства. Земельная собственность, таким образом, завышает цену сельскохозяйственных продуктов на сумму, которую она взимает в качестве абсолютной ренты, и которая представляет, следовательно, род налога, накладываемого на общество. Следует подчеркнуть, что историческая отсталость сельского хозяйства по сравнению с промышленностью, представляющая собой одно из главных проявлений закона неравномерности капиталистического развития, проистекает не из природы земли, а из общественных отношений. Частная земельная собственность, препятствующая вложению капиталов в землю и присваивающая себе все возрастающую часть прибавочной стоимости, является одной из главных причин этой отсталости. [7, с. 91-92]

Объясняя возникновение абсолютной ренты, мы исходим из факта более низкого органического состава капитала в сельском хозяйстве по сравнению с промышленностью. Но должен ли органический состав капитала в сельском хозяйстве всегда отставать от органического состава капитала в промышленности К. Маркс высказал предположение, что "по сути дела эта разница с прогрессом земледелия должна уменьшится".

По темпами роста и органическому строению капитала сельское хозяйство в ряде случаев начинает обгонять промышленность. Вследствие этого сокращается тот избыток стоимости сельскохозяйственной продукции над стоимостью промышленной продукции, который составляет основу абсолютной ренты. При сокращении обычного источника абсолютной ренты может создаваться такое положение, когда крупные фермерские хозяйства должны будут выплачивать фиксированную в арендном договоре абсолютную ренту за счет дифференциальной ренты II, а основная масса мелких фермеров вынуждена уплачивать арендную плату за счет проедания своих основных средств.

Однако капиталисты-фермеры не могут платить абсолютную ренту за счет средней прибыли или дифференциальной ренты II систематически. В этих условиях неизбежно появляется новый источник абсолютной ренты – вздувание цен на сельскохозяйственные продукты выше цены производства и стоимости. В этом случае происходит слияние абсолютной ренты с монопольной прибылью.

### 

### **3.3 Монопольная рента.**

В сельском хозяйстве есть еще одна разновидность ренты – монопольная рента. Монопольная рента образуется на землях исключительного качества. Исключительные природные условия порой создают возможности для производства редких сельскохозяйственных продуктов – особых сортов винограда, некоторых видов цитрусовых, чая и т.д. Например, южная приморская зона краснодарского края, уникальная для России, имеет пригодные земли для возделывания субтропических культур и чая, особых лекарственных трав. Такие товары продаются по монопольным ценам, верхний предел которых нередко определяется лишь уровнем платежеспособного спроса. В результате монопольные цены могут значительно превышать индивидуальную стоимость таких продуктов. Это и позволяет землевладельцам получать монопольную ренту. Итак, монопольная рента – эта особая форма земляной ренты, которая появляется при монопольных ценах на исключительно редкие и невоспроизводимые в других местах земледельческие продукты и полезные ископаемые. [7, с.93]

## 4. Динамика дифференциальной земельной ренты

Объем производства в сельском хозяйстве тесно связан с биологическими фактора­ми, и этим обусловлен целый ряд особенностей интенсификации производства, про­цесса перевода его на индустриальную основу. Это выражается не только во вне­дрении техники, но и в широком распространении технологий индустриального типа. Сами же изменения в технологии эффективны в аграрном производстве лишь в том случае, если обеспечивается органическая связь биологических (растения, жи­вотные, почва) и механических (рабочие машины и оборудование) элементов произ­водства. если они образуют единую биоиндустриальную систему.

Отличительной особенностью биоиндустриальных систем является то, что технологическая схема производства строится здесь по типу: «человек механи­ческие средства биологический объект». Но это не значит, что аграрный труд может быть сведен к функциям регулирования, контроля и управления техникой. В аграрном производстве любое техническое усовершенствование средств труда проявляется лишь опосредованно через функционирование земли. В силу это­го разрозненные вложения в производство оказываются неэффективными.

Интенсификация предполагает взаимоувязанное совершенствование орга­низации производства, хозяйственного механизма, техники, технологии, улуч­шение сортов растений и пород скота и т. п. Современное агропромышленное производство сложная производственная биолого-экономическая система. По сравнению с системой промышленности большее значение имеет естественный цикл воспроизводства, фактор времени, экономические процессы приспосабливаются к биологическому ритму, ярче выражен вероятностный характер производ­ства, из-за зависимости результатов от погодных условий. Поэтому здесь большая необходимость выбора и оценки вариантов развития. К тому же избранные вари­анты ведения хозяйства должны отражать зональные особенности производства.

Если при интенсификации производства относительное плодородие земли остается прежним, то норма дифференциальной ренты 1 не изменится. Иначе обстоит дело с дифференциальной рентой 2.

Добавочные вложения капитала порождают неизменную, повышающуюся и по­нижающуюся эффективность.

В условиях индустриального, сельского хозяйства научно-технический про­гресс способствует, прежде всего, уменьшению неравенства естественного плодо­родия различных участков в результате повышения общего уровня агрокульту­ры. Происходит также снижение экономической роли местоположения участков в связи с развитием транспорта. Как следствие, появляется возможность отказа от обработки земель низких категорий.

Земли низшей категории в перспективе будут постепенно выводиться из сельско­хозяйственного оборота, так как повышение урожайности вследствие роста интен­сивности на остальных землях удовлетворит полностью потребности в сельско­хозяйственной продукции. В результате уменьшится дополнительная прибыль, обусловленная различной производительностью равновеликих затрат капиталов, применяемых на земельных участках, разных по плодородию и местоположению.

Разрыв в эффективности последовательных затрат капитала в один и тот же зе­мельный участок тоже сократится, потому что увеличится исходный уровень произ­водительности под влиянием роста уровня интенсивности производства. Таким об­разом, под воздействием научно-технического прогресса появляется тенденция повышения производительности применяемого капитала, которое может и не приве­сти к образованию дополнительной прибыли, а лишь уменьшит стоимость произво­димой продукции.

Различия в степени интенсивности отдельных хозяйств даже в условиях инду­стриального сельского хозяйства будут еще долго сохраняться. Поэтому допол­нительные вложения капитала будут обусловливать получение дополнительной прибыли. Но массовое вложение дополнительного капитала, делая более произ­водительным весь капитал, ведет к уменьшения дифференциальной ренты.

## 

## 5. Неоклассическая теория рентных доходов

Неоклассическое направление в экономической теории исследует проблемы рен­ты в соответствии с концептуальным подходом теории предельного продукта и предельной отдачи. Именно размеры предельных продуктов определяет вклад и долю каждого из продуктов производства.

При этом выделяется понятие экономической ренты как разницы между пла­той за услуги ресурса и тем минимальным количеством средств, которые необхо­димо затратить, чтобы побудить владельцев ресурса предложить его услуги на рынке

Экономическая рента — это выигрыш (излишек) по сравнению с альтернатив­ной стоимостью предложения ресурсов. Она аналогична понятию «выигрыша производителя» на рынке продукции. Поэтому экономическая рента трактуется как любой доход, относимый к производственным затратам, который превосхо­дит его альтернативную стоимость. Этот доход возможен лишь при фиксирован­ном предложении ресурса. Ресурсы производства всегда имеют определенное ог­раничение в коротком периоде. В длинном периоде положение может меняться. Единственным ресурсом, предложение которого неэластично даже в долгосроч­ных временных интервалах, является земля. Доход, получаемый от ее использова­ния, называют чистой экономической рентой. Общепринято разграничение меж­ду первозданными, или неотделимыми, свойствами, которыми землю наделила природа, и искусственными ее свойствами, которыми она обязана деятельности человека. Используя разнокачественные (по плодородию и местоположению и др.) земли, человек на земле работает до тех пор, пока дополнительная отдача, получаемая от дополнительного капитала и труда, не сократится настолько, что она уже не будет вознаграждать его за их приложение. Там, где этот предел дос­тигнут, человек прекращает обрабатывать землю. Но эти условия могут изме­ниться, если вблизи земельного участка будет проложена новая железнодорожная линия или население региона резко увеличится, а ввоз сельскохозяйственной про­дукции затруднен. Тогда низко плодородные участки могут быть вовлечены снова в обработку, но это потребует существенных дополнительных капиталов и труда.

Дозу капитала, которая будет лишь вознаграждать землевладельца, называ­ют предельной дозой, а отдачу от нее - предельной отдачей. Поскольку отдача от предельной дозы только вознаграждает землевладельца, то одно лишь его вознаграждение за весь труд и капитал должно быть во столько раз больше пре­дельной отдачи, сколько доз он вложил.Все, что он получает сверх этого, образу­ет избыточный продукт земли. Этот избыток достается земледельцу, если он сам является собственником земли.



Проиллюстрируем это на графике *(рис. 3).* Если на данном поле затрачен капитал в 500 руб. (цифры условные), он принесет некоторое количество продук­та. Несколько большее количество продукта будет получено, если затраты капи­тала составляют 510 руб. Разницу между этими двумя количествами можно рассматривать как продукт, полученный от затраты 510-го рубля; при допущении, что капитал вкладывается последовательными дозами в 10 руб., можно утверждать, что указанная разница между размерами продукта является продуктом, полученным от 510-й дозы. Пусть дозы представлены в последовательном порядке равными делениями по горизонтам *OD.* Прове­дем теперь от деления на этой горизонтали, представляющего 510-ю дозу M, линию *МР* под прямым углом к горизонтали OD, чтобы длина ее представляла количество продукта, получен­ного от 510-й дозы. Предположим, что это проделывается для каждого деления вплоть до деле­ния, соответствующего последней дозе, вложение которого в землю считается выгод­ным. Пусть это будет 1100-е деление на D, а линия DC соответствует отдаче, которая составляет лишь вознаграждение ферме­ра. Крайние точки указанных линий располагаются на кривой *A PC.* Весь про­дукт будет представлен площадью *ODCA.* Проведем *СН* параллельно DO, пересекающую *РМ* в точке G, тогда *MG* равна CD, а поскольку DC представляет лишь вознаграждение фермера за одну дозу, *М* представляет его вознаграждение за другую; и то же относится ко всем отрезкам линий, проведенных от *OD* и пересекающих *НС.* Поэтому площадь *ОDСН* представляет долю продукта, требую­щуюся для вознаграждения фермера, а остальная площадь *А НСРА —* это избы­точный продукт, который при определенных условиях становится рентой, которую владелец земли вправе взыскать с арендатора за пользование ею.

Собственно рента как экономическая категория означает не просто доход от зем­ли. Это доход от такого фактора производства, предложение которого неэластично. Этим (фактором служит земля в силу ее важности, ограниченности, разнокачественности и невоспроизводимости. А.Маршал писал, что «всякое увеличение, получаемое от бесплатных даров природы, чистого дохода, которое не является и не служит непос­редственным мотивом каких-либо специальных затрат со стороны землевладельцев, следует при всех обстоятельствах считать рентой». Но это только часть ее. Полная же рента образуется из трех элементов: источником первого служит стоимость почвы в ее нетронутом природном состоянии; второй обусловлен улучшением земли, произве­денным человеком, а третий, часто оказывающийся наиболее важным из всех, порож­дается ростом плотности и богатства населения и средствами сообщения — шоссей­ными, железными дорогами и т. д.

Исследуя теорию ренты, А.Маршалл выделяет понятие дополнительного дохода, получаемого индивидуальным землевладельцем, из производимых в земледелии усовершенствований и выгод, приносимых земледелию общим прогрессом общества в короткие и длительные периоды. Для периодов, длящихся дольше по сравнению со временем, требующимся для введения любых усовершенствований и полного их внедрения в практику, чистые доходы, извлекае­мых из этих усовершенствований, представляют лишь цену, которую необхо­димо уплатить за усилия тех, кто производит эти усовершенствования;

связанные с ними затраты непосредственно включаются в предельные издерж­ки производства и прямо участвуют в регулировании цены предложения для долгого периода. Но в короткие периоды (то есть в периоды, являющиеся короткими по сравнению со временем, которое требуется для введения и полного практического применения усовершенствований земли), такое непосредствен­ное воздействие на цену предложения, обусловленное необходимостью в дол­гие периоды обеспечивать чистый доход, достаточный, чтобы приносить нор­мальную прибыль на издержки, уже не оказывается. Поэтому этот доход в коротком периоде относится к понятию квазиренты.

## 6. Квазирента и доход на текущие инвестиции

*Квазирента —* извлеченный дополнительный доход в результате усовершен­ствования агротехники и интенсивного использования земли. Характер и количественные параметры усовершенствований зависят и от существующих в дан­ное время и в данной местности условий землепользования, от предприимчивос­ти, размеров капитала собственников и арендаторов земли.

Квазиренту характеризуют как неоправданную, но необходимую прибыль (когда речь идет о коротком периоде) вследствие того, что не приходится произ­водить особые или «основные» издержки на производство средств производ­ства, так как они уже есть и ожидают своего использования. Квазирента пред­ставляет собой необходимую прибыль по отношению к тем другим (дополнительным) издержкам, которые приходится с течением времени произ­водить сверх основных издержек и которые в ряде отраслей намного важнее, чем основные издержки. Расчет на получение в будущем квазиренты составляет не­обходимое условие для вложения капитала в средства производства.

Разница между рентой и квазирентой обусловлена тем, что количество земли, имеющейся в распоряжении общества, — постоянная (в известном смысле абсо­лютно) и фиксированная величина. В отличие от них другие средства производ­ства, создаваемые человеком (здания, машины и т. д.) представляют собой «по­ток», способный увеличиваться или сокращаться в зависимости от колебаний спроса на продукцию, созданию которой они способствуют.

Сходство ренты и квазиренты выражается в том, что все средства производства невозможно производить быстро, поэтому в коротком периоде они тоже имеют фик­сированное количество. Для этих периодов извлекаемые доходы находятся в таком же отношении к стоимости созданной с их помощью продукции, как и настоящая рента.

Следовательно, в отличие от ренты, квазирента— это доход, который обуслов­лен более или менее продолжительной ограниченностью предложения какого-либо фактора производства (не только земли). Он определяется разницей между доходом на вложенный капитал и расходами на поддержание и возмещение инвестиций в основной капитал, незаменимый в коротком периоде. Доходы, приносимые факто­рами производства, могут принимать форму ренты, квазиренты и процента на теку­щие инвестиции. Процент на свободный капитал (текущие инвестиции) и квазирента на старое вложение капитала постепенно могут перейти одно в другое.

Теоретические предпосылки анализа чистой экономической ренты базируются на признании равноценности любых земельных угодий одинаковой площади. На практике различные участки земли обнаруживают разную степень продуктивности на вариации их использования. Это сказывается на ренте.

При этом дифференциальная рента — это понятие, фигурирующее не только на рынках земельных угодий и производства сельскохозяйственной продукции; она возникает как экономическая категория в случае использования любого рода ресурсов, не являющихся полностью однородными.

Неоклассики рассматривают принцип установления ренты как фактор урав­новешивающей цены. Например, заработная плата выступает как цена, вырав­нивающая спрос и предложение капитала. Неоклассиков не интересует вопрос конечного источника доходов землевладельцев. Этот вопрос решается путем ис­пользования концепции трех факторов производства. Авторы исследуют лишь уровень, на котором устанавливается земельная рента, факторы, которые опре­деляют ее, и причины ее снижения или повышения.

В завершении своего исследования ренты и квазиренты А. Маршалл выводит следующие заключения:

• размер выращенного продукта, а, следовательно, и предельный уровень обработки земли (т. е. предел прибыльного приложения капитала и труда к лучшим и худшим землям в равной мере) предопределяются общими усло­виями спроса и предложения. Они. с одной стороны, регулируются спросом на продукт земли, интенсивностью потребности в нем населения и, с другой стороны наличием у последнего средств для оплаты продукта. Таким образом, издержки производства, интенсивность спроса, предел производ­ства и цена продукта взаимно регулируют друг друга;

• та часть продукта, которая образует ренту, «выбрасывается» на рынок и воз­действует на цены в равной мере, как и любая его часть. Но общие условия спроса и предложения или их отношения друг с другом не подвержены влиянию разделения продукта на долю, составляющую ренту, и долю, необходимую для обеспечения прибыльности затрат фермера. Размер этой ренты не является регулирующим фактором, а сам предопределяется плодородием земли, ценой продукта, предельным уровнем производства: он представляет собой превышение стоимости фактической общей отдачи от приложения капитала и труда к земле над той отдачей, которая могла бы быть получена при таких же небла­гоприятных условиях, какие характеризуют предельную обработку земли.

Современной экономической наукой рента определяется как доход сверх того минимального уровня, который необходим для привлечения какого-либо производственного фактора в данную сферу деятельности. Это и есть экономическая рента. Квазирента определяется как доход сверх того минимального уровня, который необходим для удержания производственного фактора в дан­ной сфере деятельности. Квазирента больше ренты на величину невозвратных издержек. (Это издержки, которые понесла фирма при вступлении в отрасль, но которые она не сможет окупить в случае выхода из нее).

В любой экономике обнаруживается бессчетное множество рент и квазирент. Некоторые из них существуют недолго и быстро сходят на нет под действием кон­курентных сил, другие носят долговременный и устойчивый характер. В динамич­ной экономике ренты выполняют важную функцию. От них зависит эффектив­ность конкурентного процесса. Положительная рента дает сигнал к вступлению в данную сферу деятельности, отрицательная к уходу из нее. Конкуренция посто­янно приводит к появлению новых источников ренты и исчезновению старых.

## 7. Теории извлечения ренты

Рента как экономическая категория, помимо номинальной функции прироста бо­гатства, создает еще и стимул к постоянному перераспределению ресурсов в сферы наиболее прибыльного приложения. Этот процесс перераспределения ресурсов в сферы, приносящие ренту. называется процессом извлечения прибыли.

Как уже отмечалось, земельная рента неоднородна. Дифференциальная рен­та I формируется на землях лучшего естественного плодородия и местоположе­ния. Рента 2 - результат разной эффективности затрат труда и средств произ­водства, последовательно вкладываемых в один и тот же земельный участок. Из этого следует, что присвоение ренты I и 2 должно быть различно.

Рента I должна поступать в распоряжение собственника земли. В лом случае она выступает экономической формой реализации земельной собственности. В распоря­жении же пользователя (арендатора) земли необходимо оставлять большую часть ренты 2, ибо в ней концентрируются результаты дополнительного вложения капита­ла. Поэтому при использовании ограниченных и трудно воспроизводимых ресурсов рента присваивается их собственниками и лишь в коротких периодах их пользовате­лями (арендаторами). При этом определенная часть ее тратится на создание барье­ров на пути вхождения на рынок ресурсов потенциальных конкурентов.

Четкое определение прав собственности на земельные ресурсы позволит кон­центрировать ренту, а не растрачивать ее. Институциональные изменения в опреде­лении прав частной собственности приводят к изменению в присвоении ренты, если меняется способ закрепления прав собственности. Покажем это на графике *{рис. 4}.*



На вертикальной оси отложим средний *АР* и предельный *МР* продукт труда, а но горизонтальной затраты труда на обработку редкого ресурса земли. Коли­чество земли фиксировано.

Первый владелец труда уравняет АР, МР зарплату с ценностью предельного про­дукта; следовательно, в использовании земли будет занято L1 единиц труда.

Площадь прямоугольника *OVWC* представляет собой ренту с земли, присва­иваемую владельцем труда. При отсут­ствии эксклюзивных прав на землю дру­гие экономические агенты захотят полу­чить часть ренты через увеличение трудовых затрат на обработку земли при наличии прав частной собственнос­ти. Тогда в обработке земли будет заня­то L2 единиц труда. Это приведет к эко­номическим потерям вследствие уменьшения предельного продукта труда в точке L2.

Неэффективность избыточного количества труда при обработке того же участка земли представлена треугольником *WXY,* т. е. областью, где предельные издержки превышают предельный продукт. Она равняется ренте, которая существовала бы при использовании L1 единиц труда *{WXZ= VZW=OWVC).*

Другой способ претендовать на ренту — через определение и закрепление прав на ресурсы без реального их использования. При этом выгода представлена величи­ной ренты и величиной издержек, которые люди хотят понести ради приобретения этих прав.

Так, использование L2 единиц труда вызывает потери WXY= *OVWC.* Это потеря ренты. Если бы были более четко установлены права собственности на землю, рента *О* WVC была бы присвоена владельцем земли.

В процессе определения и закрепления прав собственности экономические аген­ты будут согласны затратить сумму, равную или даже превышающую ожидаемые рентные доходы. Затраты на более жесткое определение и закрепление права соб­ственности здесь принимают форму перераспределения богатства. Оно может про­исходить как между новым «собственником» и обществом (коллективом) в случае продажи земли с аукциона, так и между новым «собственником» и чиновником, пе­реоформившим право собственности незаконным путем (за определенное вознаг­раждение). Эти средства могли иметь и форму расходов на «лоббирование». Эта сделка приводит к чистым общественным потерям. Экономисты делают вывод, что таким образом распыление или концентрация ренты зависит от процесса определе­ния прав собственности.

Рента и квазирента являются привлекательным объектом для экспроприации. Перекладывание ренты из карманов одних агентов в карманы других не должно вы­зывать отрицательных последствий сточки зрения общей эффективности. Допус­тим, какая-то компания собирается приступить к разработке нового нефтяного месторождения. По оценкам, оно будет приносить ей ежегодную ренту в размере 1 млн. долл. В этом случае государство может обложить ее налогом от 1 до 999 тыс. долл., не опасаясь, что в ответ на это компания вообще откажется от реализации проекта. Даже при рентном доходе в 1 долл., остающемся после выпла­ты налога, ей все равно будет выгоднее заниматься разработкой месторождения, чем отказаться от него. Просто в исходной ситуации вся рента досталась бы са­мой компании, а теперь ей придется делиться с государством.

Рента может возникать не только при физической, но и при искусственно поддер­живаемой ограниченности ресурсов. Было бы точнее говорить здесь не о создании, а о перемещении ренты, происходящем благодаря сдерживанию конкуренции. Мно­гие методы перемещения ренты наделение монопольными правами, введение та­рифов, квотирование, лицензирование и т.д. сопряжены с потерями в благосостоя­нии. Так. при предоставлении прав на производство какого-либо товара одной единственной фирме цена этого товара вырастет, часть потребителей вынужденно откажется от его приобретения, другая - сократит объем покупок, сложится нео­птимальная ситуация. Учреждение монополии и другие ограничительные меры ска­жутся на эффективности экономики, но еще больше на структуре распределения бо­гатства. В самом общем плане подразумевается, что «стремление к извлечению ренты» предполагает расходование ресурсов с целью перераспределения доходов.

Эти представления характерны для стандартной неоклассической теории бла­госостояния. Отправным пунктом для нее стало простое, но имевшее далеко иду­щие последствия наблюдение: перемещение ренты от одной группы к другой обхо­дится обществу не бесплатно. Борьба за нее может поглощать много времени и усилий, требовать значительных материальных и финансовых ресурсов. Следова­тельно, характеристика извлечения ренты как трансферта по существу ведет к не­дооценке социальных издержек, которые порождает такого рода деятельность.

При этом теория извлечения ренты исходит из жесткого противостояния двух видов конкуренции: социально продуктивной на рынке, обозначаемой как «стремление к извлечению прибыли», и социально непродуктивной в политике, выступающей под названием «стремление к извлечению ренты». Это значит, что в обеих сферах движущим мотивом является стремление к максимизации ренты.

Ренту, возникающую в результате действия рыночного механизма, называют «настоящей», а ренту, создающуюся политическими методами - «фальшивой».

Выделяются три структурных уровня, на которых развертывается борьба за ренту.

Первый уровень составляют производители, которые инвестируют средства в приобретение для себя льготных условий производства. Наличие производителей, готовых платить за получение исключительных прав. делает привлекательной дея­тельность государственных чиновников. Это неизбежно ведет к перераспределению мест в органах государственного управления. Взятки за получение должностей, свя­занных с распределением преимущественных прав, расходы на политические кампании и поиски дополнительной информации все это составляет издержки извлечения ренты второго уровня. Наконец, третий уровень связан с распределе­нием средств, собранных государством в результате той или иной его деятельно­сти. На этом уровне разворачивается конкуренция за право получения государ­ственных субсидий, дотаций, кредитов и т. д. Такие явления чаще встречаются в транзитивной (переходной) экономике.

Все изложенное свидетельствует о том, что процесс извлечения ренты определя­ется экономическими, социальными и политическими условиями, развивающимися в обществе. [5, с. 215]

## 

## 8. Цена земли

Земля как фактор производства имеет товарный характер, она продается и поку­пается, и ее цена на рынке зависит от спроса на нее. Но до появления на рынке средств производства она имеет исходную «стартовую» экономическую оценку в виде земельного кадастра Под земельным кадастром понимается свод данных о земле.

Качественная оценка земли есть определение в относительных цифрах степе­ни пригодности почв для сельскохозяйственного производства. Укрупненная оценка завершается определением класса пригодности, а детализированная оценка производится в баллах бонитета (обычно по 100-балльной системе). В качестве критерия при оценке балла бонитета используют многолетнюю уро­жайность основных сельскохозяйственных культур.

Земля как таковая не есть продукт процесса труда. Наоборот, она является предметом труда в сельском хозяйстве, но отнюдь не продуктом труда, следовательно, не имеет стоимости. Поэтому оценка земли предполагает: оценку потребительских свойств земли, оценку полезности ее свойств. Для этого существует несколько методик. Показатели относительного плодородия обеспечивают дифференциальный земельный доход, величина которого зависит не только от уровня плодородия, созданного природой, но и от дополнительных вложений капитала и труда для совершенствования земли. Но, продавая земельный участок, его владелец продает не почву как таковую, а право на получение с него ежегодного дохода (ренты). Поэтому он рассчитывает получить за землю такую сумму, которая, будучи помещена в банк, принесет ему доход в форме процента, равного ренте.

***Цена земли* = *Размер ренты* */Величина ссудного капитала* \*100**

Стоимость сельскохозяйственных земель обычно выражается в виде помно­женной на определенное количество раз текущей денежной арендной платы или, иными словами, в виде «покупки на ряд лет» этой ренты.

Неоклассическая теория выводит стоимость земли, как и других факторов производства, из стоимости конечного продукта, для изготовления которого понадобились те или иные производственные ресурсы. Например, если цена на зерно снизилась, то спрос на землю для его выращивания тоже сократится, а если спрос уменьшится, то и ставки арендной платы станут ниже.

Из *рис. 5* видно, что спрос на землю *DD* уменьшился. Кривая спроса пере­местилась из положения *DD* в положение D1D1. Равновесный уровень арендной платы упадет с уровня *R0* до R1.

Неоклассики обосновывают идею о производном характере спроса на землю, считая, что цена зерна высока потому, что высока цена земли.



Известно, что на цену строительных участков наибольшее влияние оказыва­ет дифференциальная рента но местопо­ложению. Однако совокупную сто­имость участка под застройку образует такая стоимость, какой он обладал бы, если бы его освободили от строении и продавали на свободном рынке. Годовая стоимость строительного участка это доход, который обеспечит его ры­ночная пена но текущей процентной ставке. Она значительно превышает стоимость по местоположению. К тому же предложение земли совершенно неэлас­тично в экономической системе в целом. Любая отрасль может увеличить занима­емую ею территорию за счет конкурентов. Таким образом, предложение земли SS конкретному пользователю будет обладать определенной эластичностью. Поэто­му в целом капитализированная стоимость всякого земельного участка это ста­тистическая «дисконтированная» стоимость всех чистых доходов, которые он мо­жет принести с поправкой, с одной стороны, на все побочные издержки, включая сюда и издержки по сбору ренты, а с другой стороны на его полезные ископае­мые, его потенциальные возможности для создания на нем всякого рода предпри­ятии, а также материальные, социальные и эстетические преимущества в обеспе­чении людям возможности для проживания. Денежный эквивалент того обще­ственного статуса и тех других форм личного удовлетворения, которые приносят владения землей, не находит отражения в поступлении извлекаемого из земель­ной собственности дохода, но входит в состав ее капитальной денежной стоимос­ти. При прочих равных условиях стоимость земли тем выше, чем значительнее эти виды удовлетворения, а также чем больше шансы на то, что они и доставляемый землей денежный доход увеличатся. Число лет, на какое совершается эта покупка, как и аренда, может возрасти также вследствие ожидаемого снижения либо будущно нормальной процентной ставки, либо покупательской силы денег. Здесь мно­го и других факторов. Так, неплодородные пустоши могут внезапно приобрести большую ценность вследствие того, что там будут найдены ценные полезные ис­копаемые или будет создан индустриальный центр около них. Поэтому А. Мар­шалл ввел понятие «общественной стоимости» (public value) земли в таких случа­ях. Ту же часть годовой стоимости, которую можно отнести на счет труда и издер­жек индивидуальных землевладельцев, стоит назвать «частной стоимостью».

Годовую стоимость земли которая определяется ее местоположением в районах с наиболее благоприятным климатом и лучшими природными свойствами, на­зывают «первоначальной стоимостью». Именно она непосредственно связана с рентой. Налог на общественную и индивидуальную стоимость по-разному оказы­вает влияние на рыночную цену продукции, производимую на земле, и в качестве обратного действия на цену земли. Так. фермер, владеющий землей, старается перекладывать часть налога на потребителя, увеличивая цепы на производимую продукцию. Однако это может привести к ограничению спроса, а значит, и сокра­щению дохода. Для того чтобы решить, какую часть этого налога следует переложить на потребителя, необходимо выяснить предел выгодности затрат, будь л о предел для небольших затрат, производимых на скудных и далеко удаленных от рынка землях, или предел выгодности крупных затрат, производимых на природ­ных землях, расположенных вблизи густонаселенных, промышленных районов. Это зависит от удельного веса продукции, производимой на участках.

Если значительная часть продукции производится в условиях, близких к пре­делу обработки, налог способен вызвать крупное сокращение производства про­дукции. Это сократит предложение продукции на рынке и увеличит цены на нес, и земля будет обрабатываться. Налог будет в большей степени переложен на по­требителя. Если большая часть продукции производится в условиях лучших, то значительная часть налог а ляжет на фермера. В этих условиях фермер, если он не собственник, а арендатор земли, должен потребовать снижения арендной платы. По лому иена земли жестко связана не только с рентой, но и с налогом на нее. На цену земли влияют и друг не факторы. Резко возрастает спрос на землю в услови­ях инфляции, особенно гиперинфляции, а это ведет к росту цены земли. В целом динамика цен на землю в странах рыночной экономики Запада за весь период с началаXX в. имела устойчивую тенденцию к росту.

Анализ цены земли помогает более глубоко понять сущность рынка земли как специфического фактора производства.

## Заключение.

На основе рассмотренного мною материала можно придти к ряду выводов, позволяющих охарактеризовать сельское хозяйство как специфическую отрасль народного хозяйства, где законы рынка действуют не в полной мере в силу ряда особенностей. Главной особенностью экономических отношений, связанных с использованием земли как не воспроизводимого, ограниченного природного фактора является существование земельной ренты. Отдавая землю в аренду предпринимателям, собственник земли получают за это определенную плату – ренту. Существует несколько видов земельной ренты. Рента, возникающая вследствие разности плодородия земельных участков и разности местоположения участков по отношению к рынку, называется дифференциальной рентой первой формы. Дифференциальной рента 2 – это рента, которая возникает из различной производительности последовательных вложений капитала, приложенного на одном и том же участке ввиду ограниченности земли. Абсолютная рента является результатом монополии частной собственности на землю.

Монопольная рента - это особая форма земельной ренты, которая появляется при монопольных ценах на исключительно редкие и не воспроизводимые в других местах продукты земледелия и полезные ископаемые. Прежде всего этот вид ренты в сельском хозяйстве возникает в силу разной принадлежности земельных участков кокой- либо климатической зоне.

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.

## Список литературы.

1. Маршал А. Принципы экономической науки. – М.: Прогресс, 1993.–414с.
2. Хайман Д. Н. Современная микроэкономика: анализ и применение. – М.: Финансы и статистика, 1992 .- 371 с.
3. Андерсен Т. Приватизация общедоступных ценностей/ Т. Андерсен, П. Хилл..–М., 1995. – 310 с.
4. Макконелл К. Р., Брю С. Л. Ценообразование и использование ресурсов : рента, ссудный процент и прибыль // Экономикс: принципы, проблемы и политика. / Иванова Е.Е., Лаврова И. Ю. – М.,1992.- Т.2 –С. 176-178
5. Экономическая теория : Учебник для вузов/ А. И. Добрынин, Л. С. Тарасевич– СПб. : Питер, 1997. – 480 с.
6. Серова Е. В. Аграрная экономика. – М.: Высшая школа экономики, 1999. – 476 с.
7. Государственное регулирование земельных отношений/ А. А. Варламов, В. С. Шаманаев. – М.: Колос, 2000. – 261 с.
8. Петриков А. Специфика сельского хозяйства и современная аграрная реформа в России. – М., 1995. –215 с.
9. Черняков Б. Развитие и регулирование аграрной экономики США на рубеже веков // Проблемы теории и практики управления. – 2000. - №4. –С. 65-69.