**Земельная рента**

Маслов К.А. 2006

Материал для подготовки к семинару по Экономической теории

**Понятие земельной ренты**

Земельная рента — это цена, уплачиваемая за использование земли и других природных ресурсов, количества которых (их запасы) строго ограничены. Именно уникальные условия предложения земли и других природных ресурсов, их фиксированное количество отличает рентные платежи от заработной платы, процента, прибыли.

Если землевладелец сдает в аренду только землю как таковую, то арендная плата, т.е. сумма денег уплачиваемая арендатором землевладельцу, совпадает с земельной рентой. Если же землевладелец сдает в аренду землю, на которой имеются сооружения, хозяйственные постройки и т.п., то в арендную плату входят: 1) рента, т.е. плата за пользование землей как таковой, и 2) ссудный процент, уплачиваемый за временное пользование приложенным к этой земле капиталом.

Следует так же заметить, что с точки зрения юридической земельная рента предполагает заключение договора аренды (имущественного найма) по которому в соответствии со статьей 606 ГК РФ арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

Величина арендной платы (АП) за капитал-недвижимость может быть выражена формулой:

АП. = А + % + R,

где А - амортизация ранее вложенного в недвижимость капитала;

% — процент на вложенный капитал;

R - все виды рентных платежей;

В настоящее время арендные отношения в сфере недвижимости чаще всего связаны с землей и жилым фондом.

**Образование земельной ренты**

Два основных направления в современной экономической теории дают на этот вопрос разные ответы. Немарксистская наука придерживается концепции XVIII в., так называемой триединой формулы Ж.-Б. Сея. По сути, в ней просто констатируется факт: земля дает ренту. Однако общеизвестно, что одной из причин образования дохода от недвижимости является пространство. Объяснить данный факт «триединая формула» не в состоянии. Вместе с тем немарксистская наука содержит концепцию предельных величин в экономике, предельной полезности, предельных издержек, предельной производительности. Это важные предпосылки объяснения ренты.

Экономическая наука в целом в сфере недвижимости выделяет дифференциальную, монопольную, абсолютную ренту. Немарксистская экономическая наука подвергает исследованию только две из них, дифференциальную и монопольную.

Наиболее сложны рентные отношения в сельском хозяйстве, они чаще всего и являются примером для изучения. В сельском хозяйстве многоукладная социально-экономическая структура, множество форм собственности, субъектов землевладения и землепользования, а именно государство, собственники земли, арендаторы, сельскохозяйственные наемные рабочие. Вопросы сельского хозяйства касаются каждого члена общества - ведь последствия неурожая каждый испытает на себе немедленно.

В настоящее время сущность ренты как дохода, не связанного с трудовой деятельностью, трактуют весьма широко, используя экономическую терминологию. Например, данное понятие применяют при анализе теневой экономики. Тогда, в частности, говорят не о взятках чиновников, а об «административной ренте ».

Рассмотрим все формы ренты, связанной с недвижимостью, начиная с дифференциальной.

**Формы земельной ренты**

Дифференциальная рента

Причиной образования дифференциальной ренты является естественная монополия на объект хозяйства, иными словами, невозможно создать равные условия хозяйствования из-за естественных различий в плодородии, в транспортных издержках. Конкуренция не устраняет этих различий, так как перелив капитала не влияет на плодородие и местоположение. Результат - разная производительность труда при одних и тех же издержках, затратах труда и капитала. Сравните урожайность на севере и юге страны, добычу угля в шахте и в Открытом разрезе, эффект от фонтанирующей и не фонтанирующей нефтяной скважины.

Факторами, условиями образования дифференциальной ренты современных условиях становятся различия:

• в климате и плодородии почв;

• в богатстве месторождений полезных ископаемых;

• в местоположении рынков сбыта;

• в размерах налогов, дорожных сборов, таможенных пошлин;

• в затратах на средства связи.

Разнообразные условия производства и реализации предопределяют дифференциацию издержек производства, издержек обращения, прибылей. Дело в том, что естественная монополия вынуждает общество признавать, т. е. предъявлять спрос на продукцию, созданную не только с минимальными и средними, но и максимальными затратами. Общественные цены реализации складываются на основе предельных, максимальных затрат, отражающих худшие условия производства и реализации. Задача собственника естественной монополии - уловить, предвосхитить эту разницу между общественно допустимыми (максимальными, предельными) и индивидуальными (фактическими) затратами при установлении арендной платы.

Количественно дифференциальная рента равна:

ДР = П3-И3,

где ДР - дифференциальная рента;

П3 - предельные общественно допустимые затраты;

И3 - индивидуальные фактические затраты.

В случае равенства предельных и индивидуальных затрат

(П3= И3,, дифференциальная рента не образуется (ДР = 0).

Таким образом, предельные величины - это экономическая реальность в виде дифференциальной ренты.

Дифференциальная рента может представлять собой разбухание:

• издержек производства (ДР по плодородию);

• издержек обращения (ДР по местоположению);

• прибавочного продукта (ДР от месторождений полезных ископаемых).

Образование дифференциальной ренты учитывается при планировке городов, при оценке городской недвижимости.

Принято различать ренту, возникшую в связи с различием земель по плодородию и местоположению, (дифференциальная рента I) и ренту возникающая в результате дополнительных инвестиций, вызывающих рост производительности труда (дифференциальная рента II).

Таким образом, дифференциальная рента I подразделяется на две разновидности:

-рента по плодородию;

-рента по местоположению (расположение земель вблизи процессов сбыта).

Дифференциальная рента по плодородию(I). Различные участки земли значительно отличаются по производительности. Эта разница в продуктивности происходит главным образом различий в плодородии почвы и таких климатических ров, как осадки и температура. Именно этими факторами объясняется, почему почва в одних районах исключительно пригодна для производства, скажем, зерна, а в других менее пригодна или не пригодна совеем (пустынные земли). Эти ' различия в производительности отражаются и на спросе на ресурс. Конкурентное назначение цен фермерами приведет к установлению высокой ренты на очень продуктивные земли. Менее продуктивная земля даст намного меньшую ренту, а непродуктивная земля — совсем никакой ренты.

Дифференциальная рента по местоположению(I). Местоположение может быть также важным фактором при объяснении разницы в земельной ренте. При прочих равных условиях арендаторы будут платить больше за единицу земли, которая стратегически выгодно расположена по отношению к материалам, труду и потребителям, чем за единицу земли, местоположение которой удалено от этих рынков. Свидетельство этому — чрезвычайно высокая земельная рента в крупных столичных центрах.

Рента, возникающая в результате дополнительных инвестиций, вызывающих рост производительности труда, называется дифференциальной рентой II.

Дифференциальная рента II возникает в условиях научно-технического прогресса. Новые капиталовложения в сельском хозяйстве и обрабатывающей промышленности неизбежно приводят к росту производительности труда и снижению издержек. Таким образом, общим результатом является увеличение размера ренты II. Конечно, внедрение новой техники не делается в одночасье и соответственно рост дифференциальной ренты II не является частым явлением. Но рента II не исключается из практической деятельности на земле.

Различие между двумя формами дифференциальной ренты.

Во-первых, дифференциальная рента I возникает на основе экстенсивного хозяйствования, тогда как дифференциальная рента II возникает только на основе интенсификации производства.

Во-вторых, различие состоит в ее получателях. Дифференциальная рента I полностью присваивается землевладельцем, а рента II — частично арендатором.

Монопольная рента

Причина образования монопольной ренты — монополия на ограниченные факторы и результаты производства. Условием образования монопольной ренты являются редкость продукции, ее исключительность. Объектами монополии могут выступать природный или научный ресурс, интеллектуальная собственность.

Монопольную ренту присваивает собственник ресурса производства, редкого товара. Она равна абсолютной величине в виде разницы между общественной и индивидуальной ценой производства:

МР=|Ц0-Цп|,

где МР - монопольная рента;

Ц0- общественная цена продукции т. е. цена производства;

Цп - индивидуальная цена продукции.

При этом учитывается абсолютная величина, так как:

• Цп может быть больше Ц0, если качеством редкости обладает продукция;

• Цп может быть меньше Ц0 , если качеством редкости наделены факторы производства, порождающие более высокую производительность труда.

Абсолютная рента

Англо-американская экономическая наука данной формы ренты фактически не признает, хотя практика не может обойтись, например, без такого понятия, как роялти (англ. royalty), представляющих собой фиксированные отчисления за использование собственности (на недвижимость или интеллектуальной) в процентах от рассчитанного экономического эффекта, которые выплачиваются арендатором, издателем или покупателем лицензии. Роялти - одна из форм проявления абсолютной ренты.

Марксистская экономическая наука сталкивается со значительными проблемами при объяснении источника абсолютной ренты. Но вообще обходить ее вниманием при анализе рынка недвижимости просто невозможно, совершенно неправомерно. Абсолютная рента существует. Для уяснения ее сути приведем пример.

Предположим, в аренду сдается квартира. Арендная плата 8 данном случае включает в себя амортизацию недвижимости со всеми начислениями и сверх того - некоторую сумму денег. Последняя не является дифференциальной рентой, поскольку Квартира предельно плоха, с отсутствием обычных удобств, нет Хороших средств сообщения с деловым центром города и т. д

Эта сумма средств не является монопольной рентой, поскольку жилье - отнюдь не редкий ресурс и товар. Такая сумма денег является платой собственнику жилья именно за то, что он собственник.

Абсолютная рента — это реализация права собственника недвижимости при сдаче ее в аренду или предоставлении в пользование. Земельный собственник не даст обрабатывать землю, если ему за это не заплатят. Собственник месторождения полезных ископаемых не даст ими воспользоваться, если за это не заплатят. Абсолютная рента - это плата за доступ к владению и пользованию товаром (квартирой, дачей) или ресурсом (природным).

Таким образом, причиной образования абсолютной ренты является монополия частной собственности на недвижимость.

К. Маркс объяснял нарост в цене более низким органическим строением капитала в сельском хозяйстве по сравнению с промышленностью. Проще говоря, в XIX в. сельское хозяйство было слабо механизировано, в нем в массовых масштабах применялся ручной труд. Поэтому считалось, что отраслевые показатели объема прибыли, прибавочной стоимости в сельском хозяйстве выше, чем в промышленности. Данное превышение и объявлялось источником абсолютной ренты. Но современное сельское хозяйство - высокомеханизированная отрасль, поэтому сегодня объяснять абсолютную ренту низким органическим строением капитала в нем неправомерно.

Решение проблемы не может состоять в том, чтобы считать абсолютную ренту частью общей прибыли, созданной в обществе, которая разделяется на составные части, как, например, при использовании ссудного капитала прибыль разделяется на предпринимательский доход и ссудный процент. Количественно абсолютная рента сегодня не результат распадения прибавочного продукта, а экономический нарост на цене недвижимости. Следовательно, количественно абсолютная рента может быть вычислена по формуле:

АР = Цв-Цс,

где АР - абсолютная рента;

Цв - цена недвижимости, по которой она передается владельцу собственником;

Цс - цена недвижимости, по которой она достается собственнику.

Если собственник, владелец и пользователь недвижимости! совпадают в одном лице, абсолютная рента не образуется.

Теория абсолютной ренты имеет особое значение для Российской Федерации, поскольку ее производство в основном ориентировано на добычу сырья, полезных ископаемых. В соответствии с Федеральным законом «О соглашениях, о разделе продукции» значительная доля абсолютной ренты за пользование природными ресурсами должна доставаться собственнику российскому государству, его субъектам и использоваться на нужды всего населения.

**Список литературы**

1.Носова С.С.Экономическая теория. Учебник для вузов.-М.Владос 2003

2.Соколов Б.И. Соколова С.В. Экономика для гуманитариев

3.Новиков В.Д. Курс лекций по экономической теории. СПб 2004.