

УДК 631.1.016:631.189

ВИДЫ И СУЩНОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ

Самарская Валерия Васильевна

студентка

Постолов Виктор Дмитриевич

доктор сельскохозяйственных наук, профессор

postolov_vd@mail.com

Корнеев Владимир Иванович

старший преподаватель

vkorneyv@mail.ru

Мичуринский государственный аграрный университет

г. Мичуринск, Россия

Аннотация. Статья посвящена описанию видов земельной ренты как главной составляющей экономических отношений, связанных с использованием земли как невозпроизводимого, ограниченного природного фактора.

Ключевые слова: плодородие, инвестиции, аренда, земельные ресурсы, абсолютная, дифференциальная и монополярная земельная рента, доход владельца земли, плата за пользование землей, собственник, прибыль.

Подход к земельной ренте исторически развивался в двух направлениях:

1. Рента как доход владельца земли;
2. Рента как плата за пользование землей (арендная плата).

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. Абсолютная рента - это плата за доступ к владению и пользованию товаром или ресурсом. Таким образом, причиной образования абсолютной ренты является частная собственности на объекты недвижимости [1].

Можно 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 распада прибавочного продукта, а экономический прирост к цене недвижимости. Следовательно, количественно абсолютная рента может быть вычислена по формуле:

$$AP = Цв - Цс, \quad (1)$$

где AP - 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 [2].

Причиной образования дифференциальной ренты I является естественная монополия на объект хозяйства, иными словами, невозможность 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.

Факторами, условиями образования дифференциальной ренты I в 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 определяют 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 [6].

Количественно дифференциальная рента равна:

$$ДР = ПЗ - ИЗ, \quad (2)$$

где ДР - дифференциальная рента;

ПЗ - предельные общественно допустимые затраты;

ИЗ - индивидуальные фактические затраты.

В случае равенства предельных и индивидуальных затрат (ПЗ = ИЗ,, дифференциальная рента не образуется (ДР = 0).

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

Дифференциальная рента может представлять собой возрастание:

- издержек производства (ДР по плодородию);
- издержек обращения (ДР по местоположению).

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 объектов 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 [3-5, 7, 8].

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 развития 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.

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

Монополярную ренту присваивает собственник ресурса производства. Она равна абсолютной величине в виде разницы между общественной и индивидуальной ценой производства:

$$MP = Ц_o - Ц_{пI}, \quad (3)$$

где MP - монополярная рента;

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

Ц_п - индивидуальная цена продукции.

При этом учитывается абсолютная величина, так как: Ц_п может быть больше Ц_о, если качеством редкости обладает продукция; Ц_п может быть меньше Ц_о, если качеством редкости наделены факторы производства, порождающие более высокую производительность труда [9].

Таким образом, главная особенность экономических отношений, связанных с использованием земли как невозпроизводимого, ограниченного природного фактора, является существование земельной ренты.

Список литературы:

1. Варламов, А.А. Управление земельными ресурсами: учебник для студентов вузов / А.А. Варламов – М.: КолосС, 2015 – 527 с.
2. Волков, С.Н. Экономика землеустройства / С.Н. Волков. – М.: Колос, 2016.

3. Дубовицкий, А.А. Анализ структурной землеемкости в агрохозяйстве Тамбовской области / А.А. Дубовицкий, Э.А. Климентова // Сб.: Приоритетные направления регионального развития: материалы Всероссийской (национальной) научно-практической конференции с международным участием, 2020. - С. 501-505.
4. Дубовицкий, А.А. Эколого-экономическая эффективность использования земельных ресурсов: методический аспект / А.А. Дубовицкий, Э.А. Климентова // Экономика сельского хозяйства России. - 2020. - № 5. - С. 2-6.
5. Дубовицкий, А.А. Эколого-экономические основы рационального использования земельных ресурсов / А.А. Дубовицкий, Э.А. Климентова // Сб.: Управление земельно-имущественным комплексом в условиях цифровизации агропромышленного производства: материалы Всероссийской научно-практической конференции, 2020. - С. 51-55.
6. Камаев, В.Д. Учебник по основам экономической теории / В.Д. Камаев. - М.: Владос, 2014. - С. 92-108.
7. Климентова, Э.А. Структура землеемкости сельскохозяйственного производства / Э.А. Климентова, А.А. Дубовицкий // Сб.: Аграрная наука - сельскому хозяйству: материалы XV Международной научно-практической конференции. В 2-х книгах. - Барнаул, 2020. - С. 366-368.
8. Обухов, Д.А. Формирование экономического механизма аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения в муниципальном образовании / Д.А. Обухов. - Москва, 2018.
9. Рафикова, А.Ф. Эволюция подходов к определению земельной ренты / А.Ф. Рафикова // Вестник Челябинского государственного университета. – 2018. - № 5 (186). Экономика. Вып.25. - С.60-66.

UDC 631.1.016: 631.189

TYPES AND ESSENCE OF LAND RENT

Samarskaya Valeria Vasilievna

student

Postolov Viktor Dmitrievich

Doctor of Agricultural Sciences, Professor

postolov_vd @ mail.com

Korneev Vladimir Ivanovich

Senior Lecturer

vkorneyv@mail.ru

Michurinsk State Agrarian University

Michurinsk, Russia

Annotation. The article is devoted to the description of the types of land rent as the main component of economic relations associated with the use of land as an irreplaceable, limited natural factor.

Key words: fertility, investments, rent, land resources, absolute, differential and monopoly land rent, income of the land owner, payment for land use, owner, profit.