



Рентные отношения как противоречие функционирования земельного рынка

Аннотация. *Одной из проблем функционирования современного земельного рынка является наличие опосредующего звена непроизводительного характера – посредника, на стыке с которым теряется эффективность хозяйствования. Это является одним из противоречий функционирования рынка земли современной России.*

Ключевые слова: *диалектический метод, экономические противоречия, рынок земли, земельная рента, абсолютная, монопольная и дифференциальная рента.*

Раздел: (04) экономика.

Одной из проблем функционирования современного земельного рынка является наличие опосредующего звена непроизводительного характера – посредника, на стыке с которым теряется эффективность хозяйствования. То, что землевладелец отделяется от организатора производства, выступает, как известно, экономической тенденцией, обусловленной законами предпринимательской деятельности. Обеспечение арендной платой величины прибыли, близкой к ее норме от производственной деятельности, заставляет землевладельцев не рисковать дополнительным авансированием капитала, а довольствоваться рентой за недвижимое имущество. В альтернативе: куда вложиться — побеждает вариант наименее хлопотный, но дающий возможность получить примерно равную прибыль по бизнес-схеме арендного использования активов [1].

Как показывает российская практика и история аграрных отношений, это всегда был отрицательный, мешающий момент для организатора сельскохозяйственного производства. Для крестьян, ведущих индивидуальное хозяйство, арендная плата, как правило, выступала медленно развивающейся кабалой. Она превышала все его ожидания, изымая фактически большую часть прибавочного продукта, и только в редких случаях стимулировала товарность крестьянских хозяйств. Высокая арендная плата была свойственна и взаимоотношениям крупных землевладельцев и землепользователей. Кроме того, она «раскручивалась» до еще более высокого уровня системой субаренды [2].

Теоретически арендные отношения должны сохранять основной прибавочный сельскохозяйственный продукт предпринимателю и строиться на основе добавочной прибыли, которую позволяет извлекать аграрное производство. Но на практике аренда захватывает большую часть основной прибыли производителей, которая затем оказывается потерянной для дальнейшей капитализации со всеми соответствующими производимыми моментами.

Однако если бы взаимоотношения землевладельцев и землепользователей строились на аренде, перераспределяющей только добавочную прибыль, что должно быть по всем экономическим канонам, то и в этом случае приходится констатировать тормозящий эффект частной собственности на землю для свободного развития капиталистических отношений. Это прослеживается с академической четкостью на рентных отношениях, которые детально стали анализироваться экономистами уже давно, начиная с обобщения и выводов Д. Рикардо, К. Маркса и заканчивая современными исследователями [3; 4; 5].



Во взаимоотношениях землевладельцев и землепользователей арендная плата является связующим звеном, состоящим из нескольких элементов. Это плата, компенсирующая пользование чужим капиталом (например, амортизация сооружений, построек как элементов основного капитала плюс ссудный процент), а также плата за пользование землей как естественным фактором производства (земельная рента). Основным элементом здесь является земельная рента.

Земельная рента, выступая частью арендной платы, образуется за счет нескольких видов рент: дифференциальной (I и II), абсолютной и монопольной. Дифференциальная рента возникает на основе различий в плодородии участков земли и в их месторасположении. Причем — естественных различий в плодородии (дифференциальная рента I) и искусственных за счет дополнительных вложений средств (дифференциальная рента II).

Это различие количественно определяется разницей между рыночной и индивидуальной ценами сельскохозяйственного производителя или в теоретической терминологии разницей между рыночной и индивидуальной ценами производства. Указанная разница является добавочной прибылью предпринимателя, авансирующего капитал и организующего производство, которая образуется за счет лучшего плодородия земли. Она превращается в ренту только в рамках арендной платы, т. е. когда существуют отношения землевладельца и землепользователя. Переход к земельному собственнику превращает дополнительную прибыль в соответствующую ренту. В этих отношениях данная прибыль изымается у организатора производства, лишая его тем самым возможности вовлечь ее в новый производственный цикл.

Между землевладельцем и землепользователем разгорается борьба противоположных устремлений. Предприниматель заинтересован в экономии прибавочного продукта. В то же время он стремится увеличить срок арендного договора, чтобы в процессе производства иметь возможность вложить дополнительный капитал, оккупить его и присвоить еще один вид добавочной прибыли, образующей дифференциальную ренту II.

Землевладелец, наоборот, пытается чаще обновлять заключение договоров аренды, чтобы как можно более полно уловить ренту, основанную на новых вложениях капитала. Противоречия рентных отношений усугубляются по мере развития капиталистических отношений в сельском хозяйстве и сдерживают свободное инвестирование капитала.

Подобные противоречия складываются и по поводу абсолютной и монопольной ренты. Землепользователь пытается сэкономить, а землевладелец — максимально получить дополнительную прибыль, образующую эти виды ренты. Основой абсолютной земельной ренты является низкое органическое строение капитала в сельском хозяйстве. Единица капитала в аграрном секторе приводит в движение большее количество живого труда, чем в промышленности, и, следовательно, при равной норме прибавочной стоимости единица капитала приносит больше прибыли.

Количественно это улавливается разницей между стоимостью и ценой производства. Разница имела тенденцию к сглаживанию, если бы осуществлялась межотраслевая конкуренция. Но закон средней прибыли между сельским хозяйством и промышленностью при наличии монополии собственности на землю не действует.

Таким образом, практически все рентные отношения являются явной сдерживающей причиной сельскохозяйственного предпринимательства [6; 7]. Вместе с тем развитие капиталистических отношений в сельском хозяйстве, да и вообще в любой сфере, требует соблюдения прежде всего трех базовых условий:



- свободных и стимулирующих условий инвестирования капитала;
- свободных и стимулирующих условий оборота этого капитала;
- соответствующих условий окупаемости капитала.

В этом смысле крупная земельная собственность, отделенная от производства, выступает серьезным препятствием движения средств, аналогично многим архаизмам и пережиткам. Ею перераспределяется значительная часть прибавочного продукта, который должен участвовать в процессе аграрного воспроизводства. Добавочная прибыль, а на практике и существенная часть основной прибыли сельскохозяйственного предпринимателя, становится достоянием непроизводительного звена. Это влечет за собой потерю значительных инвестиционных средств, в чем нуждается сельское хозяйство, как и все отрасли.

Кроме того, «особые» отношения производителя с непроизводительным звеном резко снижают потенциал производительных сил и научно-технического прогресса. Сельское хозяйство, кроме новых капитальных вложений, особо нуждается в техническом оснащении, поддержании угодий и создании инфраструктуры. Отсутствие механизма накопления, незаинтересованность производителей в долгосрочных инвестициях не позволяют в должных масштабах организовывать и проводить мероприятия по восстановлению и сохранению плодородия земель, освоения новых сельскохозяйственных площадей, увеличению фондовооруженности труда и т. п.

История знает примеры, когда по мере накопления ренты рачительными хозяевами, а также арендаторами делались вложения длительного характера (иригационные сооружения, лесопосадки и т. п.). Но это лишь эпизоды, не характерные для разрозненных земельных собственников в целом.

Сейчас типичной является ситуация, когда арендаторы не заинтересованы в комплексном освоении земель. Многие серьезные инвесторы, например, пользуются «сельскохозяйственной системой толлинга», которая сводится к схеме давальческого сырья. Хозяйства-собственники получают семена, посадочный материал, удобрения, принадлежащие инвестору; выращивают урожай и получают за это вознаграждение. А весь продукт принадлежит тому, кто вложил средства.

При этом чужая земля включается в подконтрольный инвестору воспроизводственный процесс без всякой авансовой оплаты, то есть, на предельно выгодных для инвестора условиях. А владельца предоставляемых на время ресурсов судьба хозяйства-собственника земли интересует только в пределах одного цикла их экономических отношений. Не удивительно, что естественным результатом применения «толлинговой схемы» становится понижение оценки или вывод используемых участков земли из активного оборота по причине потери функциональных свойств.

Зачастую частные субъекты рынка земли образуются в процессе распада прежних интегрированных субъектов, не выдержавших конкуренции (характерным примером такого выделения может служить перераспределение земли в пользу фермеров и индивидуальных держателей участков после распада прежних колхозов и совхозов); соответственно, естественный процесс обобществления экономических отношений рынка земли обуславливает формирование новых форм интегрированных субъектов – например, создание кредитных кооперативов с участием индивидуальных предпринимателей, занимающихся куплей – продажей участков, маркетингом, частным инвестированием в землю и др.

При этом наибольший интерес представляют контакты новых частных субъектов рынка земли с вновь сформированными крупными, интегрированными субъектами данного рынка. По своей природе, это отношения между собственником земельного



ART 14830

УДК 332.68

участка и арендатором. В общественно нормальных условиях в таких отношениях арендная плата становится не только связующим звеном, но и узлом противоречий. Покажем это. Арендная плата включает компенсацию за пользование чужим капиталом (амортизацию сооружений, построек и других элементов основного капитала с добавлением соответствующего ссудного процента), а также особую плату за пользование землей как естественным фактором производства – земельную ренту. При этом ядром данного узла противоречий является именно земельная рента.

Рента реализуется, поскольку налицо необходимое различие между рыночной и индивидуальной ценами производства. Ее первоначально извлекает арендатор, поскольку именно ему достается выручка от реализации. Но затем в дело вступают механизмы распределения ренты в соответствии с заключенными контрактами. То, что первоначально казалось добавочной прибылью предпринимателя, авансирующего капитал и организующего производство, оказывается законной добычей собственника земли как фактора производства. Внесение арендной платы ставит все на свои места. Господствующая позиция собственника земли обуславливает превращение дополнительной прибыли в ренту. Отметим, что, тем самым, происходит изъятие у организатора производства тех средств, которые могли быть инвестированы в новый производственный цикл с целью повышения эффективности бизнеса.

Между землевладельцем и землепользователем разгорается борьба противоположных устремлений; они воплощают в себе противостоящие друг другу институции. С одной стороны, предприниматель заинтересован в извлечении дополнительной прибыли от вложений капитала. Поэтому он стремится увеличить срок арендного договора, чтобы в процессе многих циклов производства иметь возможность вложить дополнительный капитал, окупить вложения и присвоить себе ту добавочную прибыль, которая образует дифференциальную ренту II.

С другой стороны, собственник земли, напротив, пытается навязать арендатору краткосрочные соглашения, то есть, чаще обновлять условия договоров аренды, чтобы как можно более полно изымать ренту, создаваемую на основе дополнительных вложений капитала. Отсюда – рентный барьер на пути развития новых технологий и способов организации бизнеса в сельском хозяйстве, который невозможно снять, поскольку за ним стоит институт частной собственности на землю. Хорошо известно, что попытка дезавуировать указанный институт в централизованной системе хозяйства обернулась установлением гораздо более жесткого механизма изъятия у непосредственных производителей ренты, прибыли и даже части их необходимого продукта.

Иная ситуация складывается во взаимодействии между собственником виртуальной земельной доли и организацией, которая вступает с ним в сделку в качестве арендатора земли. В данных отношениях образуются следующие функциональные и структурные деформации:

- отношения в буквальном смысле перевернуты, поскольку арендатор доминирует над собственником пая, навязывая ему условия и получая «львиную долю» в прибыли (в среднем – более 90%);
- рента все видов практически полностью присваивается арендаторами, отчуждаясь от собственников земельных долей;
- собственник фактически кредитует арендатора, получая причитающуюся ему плату из урожая (только в одном случае допускаются частичные авансовые платежи); кроме того, сам механизм получения арендной платы ставит собственника в дополнительную зависимость от арендатора, поскольку речь идет о продаже со скидкой.

Однако есть и другая позиция в отношении двух участников земельной арен-



ART 14830

УДК 332.68

ды – позиция собственника. В любой сфере хозяйствования он отвечает за состояние и сохранность средств производства. Собственник земли отвечает за ее долгосрочное плодородие, а также за накопление улучшений. Взяв арендную плату, он передает арендатору гарантированно качественный участок земли. Избавиться от собственника – значит повторить ошибку большевиков и потерять функции надзора, контроля и накопления инвестиций в землю и ее качественные параметры.

Ссылки на источники

1. Королук Е. В. Противоречия в экономической науке современной России // Бизнес в законе. – 2011. – № 4. – С. 210–213.
2. Бороздин С. В. Земельные отношения и аграрные реформы. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, Единство, 2002.
3. Батищев Г. С. Введение в диалектику творчества. – М.: РХГИ, 1997.
4. Ильенков Э. В. Диалектическая логика. Очерки истории и теории. – М.: Либроком, 2012.
5. Колесов Н. Д., Щербина В. Ф. Разрешение экономических противоречий социализма. – М.: Экономика, 1988.
6. Мезенцева Е. В., Астанкова Е. Н. Оценка социально-экономического развития малого бизнеса (по материалам исследования Краснодарского края): монография. – Ставрополь: АГРУС, 2010.
7. Korolyuk E. V. Use of dialectic method in economic studies // World Applied Sciences Journal. – 2014. – Т. 30. – № 6. – С. 747–750.

Elena Korolyuk,

Doctor of Economic Sciences, head of economics and management department of FGBOU VPO Branch FGBOU VPO "Kuban State University", Tikhoretsk

lenkor@bk.ru

Rental relations as a contradiction of land market functioning

Abstract. One of the problems of the modern land market functioning is the presence of mediating link of unproductive character – mediator, at the junction with which, the effectiveness of economic management is lost. This is one of contradictions of the land market functioning in modern Russia.

Key words: dialectic method, economic contradictions, land market, land rent, absolute, monopoly and differential rent.

Рекомендовано к публикации:

Некрасовой Г. Н., доктором педагогических наук, членом редакционной коллегии журнала «Концепт»

ISSN 2304-120X



9 772304 120142

4 0