

**ЭВОЛЮЦИЯ ТЕОРИИ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ**  
**LAND RENT THEORY AND ITS EVOLUTION**



**УДК 332.68 : 63**

**DOI:10.24411/2588-0209-2020-10148**

**Бухтояров Николай Иванович**, кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры землеустройства и ландшафтного проектирования ФГБОУ ВО «Воронежский государственный аграрный университет имени императора Петра I», г. Воронеж, ORCID: <http://orcid.org/0000-0003-4722-1524>, e-mail: [morjkn@vsau.ru](mailto:morjkn@vsau.ru)

**Загайтов Исаак Бениаминович**, доктор экономических наук, профессор, профессор кафедры экономики АПК ФГБОУ ВО «Воронежский государственный аграрный университет имени императора Петра I», г. Воронеж, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-9919-1438>, e-mail: [ag\\_ec@agroeco.vsau.ru](mailto:ag_ec@agroeco.vsau.ru)

**Bukhtoiarov Nikolay Ivanovich**, Candidate of Economic Sciences, Docent, Associate Professor, the Department of Land Survey and Landscaping, Voronezh State Agrarian University named after Emperor Peter the Great, Voronezh

**Zagaytov Isaak Beniaminovich**, Doctor of Economic Sciences, Full Professor, Professor, the Department of Economics in Agro-Industrial Complex, Voronezh State Agrarian University named after Emperor Peter the Great, Voronezh

**Аннотация.** В статье рассмотрены теоретические подходы различных экономических школ к исследованию сущности и содержания земельной ренты, выявлению причин образования абсолютной ренты, дифференциальной ренты I и дифференциальной ренты II. Отмечается, что в современных трактовках рентных отношений «узкими местами» по-прежнему остаются, во-первых, проблема условий и причин образования земельной ренты, особенно дифференциальной ренты I и II вида; во-вторых, вопрос о составе субъектов рентных отношений; в-третьих, оценка влияния ренты на динамику эффективности общественного воспроизводства;

в-четвертых, определение способов и приемов рационального регулирования рентных отношений.

**Summary:** The article discusses the theoretical approaches of various economic schools to the study of the nature and the content of land rent, as well as to identification of the causes of the formation of absolute rent, differential rent I and differential rent II. It is noted that modern treatment of rent relations are not free from shortcomings: firstly, it is the problem of conditions and reasons for land rent formation, especially differential rent I and II; secondly, it is the question of the composition of economic agents of rent relations; thirdly, it is the problem of the assessment of rent influence on the dynamics of social reproduction efficiency; fourthly, it is the question of the definition of methods and techniques for rational rental relations regulation.

**Ключевые слова:** аграрные отношения, рентные отношения, виды земельной ренты, «узкие места» в теории земельной ренты, факторы образования земельной ренты.

**Key words:** agricultural relations, rent relations, types of land rent, shortcomings of the theory of land rent, factors of land rent formation.

Необходимость исследования теории земельной ренты обусловлена значимостью знаний динамики законов рентных отношений как на федеральном и региональном уровнях при выработке аграрной политики и стратегий социально-экономического развития народного хозяйства страны и регионов, так и на уровне сельскохозяйственных товаропроизводителей при определении цены земли, ставки арендной платы, процентов по ипотечной задолженности, ставки земельного налога, сервитутных платежей и др.

Если проанализировать исследования теории земельной ренты, то можно отметить, прежде всего, тот факт, что она прошла значительную эволюцию в своем развитии. К экономической сущности земельной ренты как формы реализации собственности на землю, ее содержанию, источникам возникновения, ее разновидностям, влиянию на другие виды доходов обращались различные экономические школы.

В классической теории были раскрыты экономическая сущность земельной ренты, источники и механизм ее получения. Так, земельную ренту У. Петти определял как остаток продукта, произведенного на земле, за вычетом затрат на другие факторы производства, а ее источником выступала производительная сила земли как особый вид ресурса [1]. А. Смит в качестве источника земельной ренты выделял монопольную цену продуктов земли и использования других природных ресурсов, поэтому он допускал разные виды природной ренты [2]. При этом рента изымается со всех категорий земель в зависимости от их плодородия, местоположения и цен на продукты земледелия, но она может исчезнуть в случае, когда последние будут низкими. Д. Рикардо показал основные, на его взгляд, причины возникновения земельной ренты – появление земельной собственности и использование земли в аграрном производстве [3].

К. Маркс, в отличие от классической теории, исходя из трудовой теории стоимости,

исследовал три вида земельной ренты – абсолютную ренту, дифференциальную ренту I и дифференциальную ренту II [4]. Возникновение абсолютной ренты, по его мнению, было обусловлено более низким органическим строением капитала и большими затратами труда на единицу капитала в сельском хозяйстве при превышении цены продукта, произведенного на худшей земле, над ценой производства. Причиной появления абсолютной земельной ренты являлась монополия частной собственности на землю, а условием – ее ограниченность для сельскохозяйственного производства. Он считал, что дифференциальная рента I связана с различиями в плодородии земельных участков, а дифференциальная рента II – с разной эффективностью последовательных затрат капитала в одну и ту же землю.

Представители неоклассической теории, в отличие от классической и марксистской теорий, рассуждая о причинах образования земельной ренты не различают ее виды. А. Маршалл считает, что нет коренного различия между дифференциальной рентой и рентой, обусловленной редкостью [5]. Дж.Б. Кларк, связывая ренту с теорией предельной производительности, определял ее как доход от любого ресурса, выступающего фактором производства [6], а О. фон Бём-Баверк сводил все блага к земле и труду, считая их единственными факторами воспроизводства [7]. Источником ренты в современной неоклассической теории (Р.С. Пиндайк, Д.Л. Рабинфельд [8]) признается бухгалтерская прибыль, возникающая на основе владения ограниченными ресурсами – землей, природными ресурсами, предпринимательскими способностями.

В институциональной школе, представителем которой является Р. Коуз [9], земельная рента рассматривается как институт общества, ее сущность проявляется в определении прав собственности на рентный доход, в характере его хозяйственного использования. Н.В. Арзамасцева, анализируя взгляды на земельную ренту представителей институционального направления, отмечает, что «институциональное содержание земельной ренты – это форма фиксации, правового закрепления экономических отношений между землевладельцем и землепользователем, это правовое отражение сути экономических отношений, в которых проявляется истинная сущность земельной ренты как экономической категории» [10, с. 182].

Исследуя систему современных рентных отношений, заметим, что в отечественной экономической литературе имеют место определенные изменения в теории рентных отношений и, прежде всего, относительно их сущности и содержания. Во-первых, в дореформенный период иногда наблюдалось отождествление рентных отношений с аграрными, в то время как аграрные отношения представляют собой экономические отношения, которые выражают особенности функционирования производительных сил в особой сфере, связанной с использованием земли. Рентные отношения выступают формой проявления аграрных отношений в условиях неравенства в землепользовании и собственности на землю. При этом рентные отношения не могут рассматриваться без наличия аграрных отношений, а аграрные отношения вполне могут развиваться независимо от рентных отношений.

Рентные отношения, по мнению авторов, как составная часть аграрных отношений, далеко не исчерпывают всю их систему, а регулирование рентных отношений предполагает учет специфических законов движения всего многообразия форм ренты, в том числе отличий законов дифференциальной ренты I от дифференциальной ренты II.

Во-вторых, при определении места и роли рентных отношений в системе аграрных отношений общепризнанным стало понимание, что рентные отношения, являясь экономической формой реализации отношений неравенства в пользовании, владении и распоряжении землей, развившихся до уровня монополии отдельных социальных групп и классов, выражают специфику отношений по поводу самого главного средства производства в земледелии – земли, которое к тому же пространственно ограничено и качественно дифференцировано.

Земля является основным и специфическим объектом системы аграрных отношений, экологически сложным и цельным образованием. Нарушение экологического равновесия в использовании земли чревато тяжелыми, возможно необратимыми последствиями. Все это обуславливает формирование совершенно особых отношений между людьми по поводу земли. К. Маркс, говоря о частной собственности на землю, подчеркивал: «Даже целое общество, нация и даже все одновременно существующие общества, взятые вместе, не есть собственники земли. Они лишь ее владельцы, пользующиеся ею, и, как добрые отцы семейства, они должны оставить ее улучшенной последующим поколениям» [11, с. 337]. Поэтому в отраслях, где важнейшим средством производства является земля, в большей мере и раньше, чем в других отраслях и сферах производства, могут складываться отношения монополии, в частности, монополия хозяйства и монополия собственности. В связи с этим для сельского хозяйства характерны переплетение различных по уровню развития и многообразие форм собственности, чем в других отраслях.

Поскольку отношения собственности формируют основы всей системы экономических отношений, то рентные отношения выражают специфику отношений собственности в сельском хозяйстве и существенно видоизменяют всю систему аграрных отношений. Поэтому первоначально сформировавшись в качестве специфической формы аграрных отношений, земельная рента в дальнейшем все больше преобразует в соответствии со своей природой всю эту систему. Например, рента становится стимулом хищнического использования земли, диспропорций в трансформации различных по качеству земель, разрушения рациональной специализации и размещения сельскохозяйственного производства и др.

В современных трактовках рентных отношений «узкими местами» по-прежнему остаются следующие проблемы: во-первых, проблема условий и причин образования земельной ренты, особенно дифференциальной ренты I и II вида; во-вторых, вопрос о составе субъектов рентных отношений; в-третьих, оценка влияния ренты на динамику эффективности общественного воспроизводства; в-четвертых, определение способов и приемов рационального регулирования рентных отношений.

К существенным недостаткам большей части современных научных исследований земельной ренты следует отнести технократический подход, а также в одних случаях недооценку, но чаще всего игнорирование социально-экономических факторов развития рентных отношений. Так, в экономической литературе преобладает представление о том, что якобы дифференциальная рента I вида связана только с различиями в качестве земель – по продуктивности и местоположению, а дифференциальная рента II вида – с дополнительным эффектом интенсификации производства.

В этой связи заметим, как К. Маркс специально предупреждал, что следует рассматривать роль социально-экономических факторов роста ренты, значение которых вытекает из анализа взаимосвязи динамики заработной платы, прибыли и ренты. Так, в третьем томе «Капитала» он отмечает, что изменения обеспеченности рабочей силой, влияя на капиталистические издержки, обуславливают и динамику земельной ренты. Приводя высказывание Фоссета о том, что земледельческие рабочие начинают эмигрировать и арендаторы жалуются на трудность оплачивать растущие ренты, потому что вследствие эмиграции труд становится дороже, К. Маркс отмечает: «Следовательно, здесь высокая земельная рента прямо отождествляется с низкой заработной платой. И поскольку высота цены земли обуславливается этим обстоятельством, повышающим ренту, постольку повышение стоимости земли тождественно с обесценением труда, а высокий уровень цены земли тождествен с низким уровнем цены труда» [11, с. 178–179].

Судя по выпискам из «Трудов податной комиссии», которые, как известно, К. Маркс специально изучал для завершения работ над теорией земельной ренты, именно на социально-экономические факторы в процессе формирования ренты он предполагал обратить особое внимание.

Тем более это важно иметь в виду в современных условиях, когда существенно возросла экономическая роль государства, с одной стороны, а с другой – монополий на формирование меновой стоимости продуктов земледелия. Как показывает практика, вновь созданные интегрированные агропромышленные формирования, осуществляя сельскохозяйственное производство на равнокачественных землях, зачастую пользуются приоритетными условиями организации предпринимательской деятельности. При этом около 70–80% субсидий Министерства сельского хозяйства Российской Федерации приходится на крупные агрохолдинги, благодаря которым приобретаются импортные техника, средства защиты растений, семена и др., организуется производство продукции растениеводства, в основном зерна, подсолнечника, но в то же время не решаются вопросы комплексного использования сельскохозяйственных угодий, что может привести к дальнейшей их деградации и нарушению агроландшафтов, к неуправляемой экологической ситуации.

Дифференциальная рента может быть связана и с процессом интенсификации производства. Но в этом случае важно разделять эффект от интенсификации в форме рационализаторского дохода – от добавочной ренты, которая образуется вследствие улучшения качества земель в результате добавочных вложений в относительно более продуктивные участки. Данное положение можно обосновать возможностью возникновения следующей ситуации. Предположим, что добавочные вложения с повышающимся эффектом производятся в земли худшего качества (организуется капельное орошение, вносятся большие количества удобрений, применяются современные средства защиты растений от вредителей и болезней и т. д.). В результате этого в прошлом худшие участки, регулировавшие рыночные цены, по уровню продуктивности превращаются в средние участки.

В таких случаях никакого прироста ренты нет и не может быть. Происходит общее падение цен, а значит, и ренты с бывших средних и лучших участков. Что же касается худших земель, подвергшихся процессу интенсификации, то здесь инвесторы действительно получают добавочный доход, но в форме не ренты, а обычного

рационализаторского дохода, подобно любому удачливому инвестору в промышленности и других неземледельческих отраслях.

Нельзя не отметить в этом плане исследования В. Можарова [12, с. 15], который на основе расширенной трактовки социально-экономических факторов образования ренты, предложил внести соответствующую поправку в формулу известного закона цены земли К. Маркса.

В своих исследованиях В. Можаров показал, что цена земли, являющаяся капитализированной формой земельной ренты, в современных условиях должна быть скорректирована с учетом дифференциации поземельных налогов, адресных государственных дотаций, а также с учетом индекса ожидаемой инфляции. Формула цены земли принимает следующий вид:

$$Цз = \frac{\sum R - П}{\% - И} 100\%$$

где Цз – цена земли;

$\sum R$  – сумма земельных рент;

П – поземельные платежи;

% – средняя ставка процентов по вкладам;

И – индекс инфляции.

Использование вышеприведенной скорректированной формулы, возможно, позволит облегчить расчет земельной ренты, формирующейся на различных землях, при этом за основу должны быть приняты известные рыночные цены этих земель.

Важно понять, что причиной образования любого вида земельной ренты являются не сами по себе технико-технологические особенности такого специфического производственного ресурса, как земля, а специфика социально-экономических отношений по поводу использования земли.

Согласно теории К. Маркса, внутри российской общины, несмотря на то что ее землепользование включало и хорошие, и плохие участки, дифференциальная рента образоваться не могла.

Как видим, любое простое землеустроительное мероприятие позволяло внутри общины выравнивать качество временных землевладений и потому ренты не могло быть. Но достаточно было закрепить лучшие участки за одними владельцами, а худшие – за другими, и тогда обладатели лучших земель закрепили за собой устойчивый добавочный доход без каких-либо дополнительных затрат труда и капитала. Так и сформировалась рента.

Вывод очевиден – рента является экономической реализацией монополии землевладения. При дифференциальной ренте мы имеем дело с отношениями монополии по поводу земель относительно лучшего качества, при абсолютной ренте – земель любого качества, включая худшие из востребуемых в процессе воспроизводства. В монографии И.Б. Загайтова «Законы земельной ренты в условиях интенсификации земледелия» [13] была показана особая роль дифференциальной ренты II в развитии абсолютной ренты, объяснено, каким образом периодическое перезаключение арендных договоров и развитие ипотечных отношений оказывают существенное влияние на динамику общей суммы ренты, а значит, и на уровень цены земель.



**Список литературы:**

1. Петти, В. Экономические и статистические работы / В. Петти. – Москва : Изд-во «Книга по Требованию», 2012. – 324 с. (236)
2. Смит, А. Исследование о природе и причинах богатства народов / А. Смит; пер. с англ. – Москва : Эксмо, 2009. – 956 с. (265)
3. Рикардо, Д. Начала политической экономии и налогового обложения. Избранное / Д. Рикардо ; пер. с англ. П. Сраффа. – 2-е изд. – Москва : Эксмо, 2016. – 1040 с.
4. Маркс, К. Собрание сочинений : в 39 т. / К. Маркс., Ф. Энгельс. – 2-е изд. – Москва : Госполитиздат, 1955–1968. – Т. 3, ч. 2. – 1955. – 629 с.; Т. 25, ч. 2. – 1962. – 551 с.; Т. 26, ч. 2. – 1963. – 703 с.
5. Маршалл, А. Принципы экономической науки : в 3 т. ; пер. с англ. / А. Маршалл. – Москва : Прогресс ; Москва : Фирма «Универс», 1993. – Т. 1. – 1993. – 350 с.; Т. 2. – 1993. – 309 с.; Т. 3. – 1993. – 414 с.
6. Кларк, Дж.Б. Распределение богатства / Дж.Б. Кларк : пер. с англ. Д. Страшунского и А. Бесчинского ; под ред. Л.П. Куракова. – Москва : Гелиос АРВ, 2000. – 367 с.
7. Бём-Баверк, О. Основы теории ценности хозяйственных благ / О. фон Бём-Баверк. – Москва : Директмедиа Паблишинг, 2008. – 196 с.
8. Пиндайк, Р.С. Микроэкономика : учебник для вузов / Р.С. Пиндайк, Д.Л. Рабинфельд ; пер. с англ. – 5-е международное изд. – Санкт-Петербург : ЗАО Издательский дом «Питер», 2002. – 608 с.
9. Коуз, Р. Фирма, рынок и право / Р. Коуз ; пер. с англ. Б. Пинскер ; под ред. Р. Капелюшников. – Москва : Фонд Либеральная миссия : Новое изд-во, 2007. – 224 с.
10. Арзамасцева, Н.В. Комплексный подход к теории земельной ренты как приоритетное направление развития методологии экономической оценки земель сельскохозяйственного назначения / Н.В. Арзамасцева // Вестник Мичуринского государственного аграрного университета. – 2018. – № 2. – С. 180–187.
11. Маркс, К. Капитал. Критика политической экономии. Т. 3, кн. 3. Процесс капиталистического производства, взятый в целом. Ч. 1 / К. Маркс, под ред. Ф. Энгельса. – Москва : Политиздат, 1985. – 508 с.
12. Можаров, В.Г. Теория земельной ренты: методология анализа и практика применения : автореф. дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / В.Г. Можаров. – Воронеж, 1991. – 19 с.
13. Загайтов, И.Б. Законы земельной ренты в условиях интенсификации земледелия / И.Б. Загайтов. – Воронеж : Изд-во Воронежского гос. ун-та, 1985. – 181 с.

**Spisok literatury:**

1. Petti, V. Ehkonomicheskie i statisticheskie raboty / V. Petti. – Moskva : Izd-vo «Kniga po TrebovaniYU», 2012. – 324 s. (236)
2. Smit, A. Issledovanie o prirode i prichinakh bogatstva narodov / A. Smit; per. s angl. – Moskva : Ehksmo, 2009. – 956 s. (265)

3. Rikardo, D. Nachala politicheskoi ehkonomii i nalogovogo oblozheniya. Izbrannoe / D. Rikardo ; per. s angl. P. Sraffa. – 2-e izd. – Moskva : Ehksmo, 2016. – 1040 s.
4. Marks, K. Sobranie sochinenii : v 39 t. / K. Marks., F. Ehngel's. – 2-e izd. – Moskva : Gospolitizdat, 1955–1968. – T. 3, ch. 2. – 1955. – 629 s.; T. 25, ch. 2. – 1962. – 551 s.; T. 26, ch. 2. – 1963. – 703 s.
5. Marshall, A. Printsipy ehkonomicheskoi nauki : v 3 t. ; per. s angl. / A. Marshall. – Moskva : Progress ; Moskva : Firma «UniverS», 1993. – T. 1. – 1993. – 350 s.; T. 2. – 1993. – 309 s.; T. 3. – 1993. – 414 s.
6. Klark, Dzh.B. Raspredelenie bogatstva / Dzh.B. Klark ; per. s angl. D. Strashunskogo i A. Beschinskogo ; pod red. L.P. Kurakova. – Moskva : Gelios ARV, 2000. – 367 s.
7. Bem-Baverk, O. Osnovy teorii tsennosti khozyaistvennykh blag / O. fon Bem-Baverk. – Moskva : Direktmedia Publishing, 2008. – 196 s.
8. Pindaik, R.S. Mikroehkonomika : uchebnik dlya vuzov / R.S. Pindaik, D.L. Rabinfel'd ; per. s angl. – 5-e mezhdunarodnoe izd. – Sankt-Peterburg : ZAO Izdatel'skii dom «PiteR», 2002. – 608 s.
9. Kouz, R. Firma, rynek i pravo / R. Kouz ; per. s angl. B. Pinsker ; pod red. R. Kapelyushnikova. – Moskva : Fond Liberal'naya missiya : Novoe izd-vo, 2007. – 224 s.
10. Arzamastseva, N.V. Kompleksnyi podkhod k teorii zemel'noi renty kak prioritelnoe napravlenie razvitiya metodologii ehkonomicheskoi otsenki zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya / N.V. Arzamastseva // Vestnik Michurinskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta. – 2018. – № 2. – S. 180–187.
11. Marks, K. Kapital. Kritika politicheskoi ehkonomii. T. 3, kn. 3. Protsess kapitalisticheskogo proizvodstva, vzyaty v tselom. Ch. 1 / K. Marks, pod red. F. Ehngel'sa. – Moskva : Politizdat, 1985. – 508 s.
12. Mozharov, V.G. Teoriya zemel'noi renty: metodologiya analiza i praktika primeneniya : avtoref. dis. ... kand. ehkon. nauk : 08.00.05 / V.G. Mozharov. – Voronezh, 1991. – 19 s.
13. Zagaitov, I.B. Zakony zemel'noi renty v usloviyakh intensivatsii zemledeliya / I.B. Zagaitov. – Voronezh : Izd-vo Voronezhskogo gos. un-ta, 1985. – 181 s.