

ЗЕМЕЛЬНЫЙ ВОПРОС В ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ТЕОРИИ: РЕНТА И ЕЁ ПОНИМАНИЕ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

Земля как один из основных экономических ресурсов и факторов производства требует тщательного и всестороннего анализа. Исследуется развитие теории земельной ренты за последние два века, проводится её анализ для формирования комплексной земельной политики в современной России.

Ключевые слова: земельная рента; дифференциация стоимости земли.

Практически с тех пор, как экономика стала рассматриваться как отдельное научное направление, само понятие и суть земельной ренты обнажило значительные аналитические проблемы. Первоначально теоретики, которые признавали, что цена главным образом определяется издержками производства, не могли объяснить, как земля, к производству которой не имеют отношения все известные производственные издержки, может иметь цену. Более того, как может быть объяснен факт того, что один земельный участок имеет более высокую цену, чем другой? Является ли стоимость земли основой для определения цен товаров или причинные отношения носят как раз обратный характер? Какое влияние имеет технический прогресс на распределение доходов между земельной рентой и другими производственными факторами?

Довольно близкими с этими общими аналитическими проблемами были и многие другие общественные вопросы, на которые экономисты и прочие ученые-теоретики ранних времен имели собственные, особые взгляды. Какое моральное оправдание – если оно вообще имеется, может быть для оплаты вознаграждения за использование природного, не произведенного человеком фактора? И может ли общество без морального оправдания (необоснованно) присваивать часть доходов землевладения, не снижая эффективность других производственных факторов?

История экономических учений с полным основанием приписывает право первенства в фундаментальном исследовании сущности земельной ренты Давиду Рикардо. Конечно, до него Адам Смит внес основополагающие положения в обоснование проблематики земельной ренты. Но в отличие от Смита Рикардо удалось разрешить противоречия своего предшественника и создать собственно классическую научную теорию земельной ренты. Он указывает уже на две причины возникновения земельной ренты: сначала переход сельскохозяйственных угодий в собственность, а затем последующее использование земельных участков для целей производства. Именно переход земли в частную собственность создает предпосылки для возникновения ренты, однако при абсолютно эластичном предложении фактора производства – земельных участков – ренты не существует. Рикардо пишет: «При первом заселении страны, где имеется в изобилии богатая земля... ренты не существует. Ведь никто не станет платить за пользование землей, раз налицо масса еще не обращенной в собственность земли, которую поэтому может располагать всякий» [1. С. 433]. Однако не обращение земли в собственность приводит к появлению ренты, а наоборот, рента порождает институт частной собственности

на землю, т.к. согласно закону спроса и предложения никто не будет платить земельную ренту точно так же, как никто не платит рент за пользование воздухом или каким-либо другим естественным фактором. Исходя из этого, рента всегда платится за пользование земельным участком только потому, что количество земли не беспредельно, а качество неодинаково. Поскольку этот вид ренты возникает вследствие разницы в производительной силе земельных участков различного качества – Рикардо интерпретировал её как дифференциальную земельную ренту. В качестве наглядного примера Рикардо приводил два смежных и абсолютно одинаковых по ценности земельных участка, однако один располагает капитальными вложениями, в то время как второй их не имеет. Естественно, за пользование первым будет платиться большее вознаграждение, чем за второй, а между тем в обоих случаях это вознаграждение называется рентой. Отсюда очевидно, что только часть денег, ежегодно уплачиваемых за земельные участки с улучшениями, дается за первоначальную стоимость земельного участка, и Рикардо её обозначил дифференциальной рентой первого рода. Другая же часть платится за пользование вложенным в улучшения капиталом – эта рента получила название дифференциальной ренты второго рода.

В каузальном анализе Рикардо рост цен предшествует возникновению ренты, и цена произведенного продукта устанавливается в результате соотношения спроса и предложения. Если цена повышается – возрастает рента, но не наоборот. Экономическая сущность ренты всегда была и будет одинакова. Источник ренты представляет собой прибавочный труд, материальную основу – прибавочный продукт. В свою очередь как социально-экономическая категория земельная рента выражает отношения относительно земли как объекта собственности, и, являясь продуктом природы, а не человеческого труда, земля имеет рыночную цену, определяемую приносимой земельной рентой. Вклад Рикардо в разработку экономической теории заключается в обосновании различия стоимостей земельных участков исходя из экономии трудовых и материальных ресурсов на получение готового продукта и как следствие возникновения дифференциальной земельной ренты. Он показал, что рента входит в стоимость произведенного продукта.

Разумеется, научный прогресс в этой области существовал в течение почти двух столетий с момента опубликования «Начал политической экономии и налогового обложения», существенно улучшил и расширил аналитический инструментарий и предмет исследования, отделил его от других близких и связанных обще-

ственных проблем. Высказывания, что научная экономическая мысль со времен Рикардо была эволюционна и прямолинейна, не повлекла за собой фундаментальных изменений в теории, не означает незначительности этих проведенных исследований. Наоборот, общее согласие между тщательно разработанной современной теорией земельной ренты с теориями Рикардо подтверждает, что экономика – это наука, которая может быть построена только на основании уже существующего знания.

Рикардо прежде всего известен тем, что объяснил само существование земельной ренты исходя из различного плодородия земли. Однако он исследовал земельную ренту только в сельскохозяйственном контексте, что понятно, учитывая год публикации его основной работы (1817). Труднее понять господствующее положение сельскохозяйственных земель в исследовательских работах более поздних авторов. Альфред Маршалл был одним из первых известных авторов, которые уделили особое внимание стоимости городской земли и проблемам исследования земельной ренты на территории населенных пунктов. Джон Стюарт Милль, например, при определении земельной ренты в отношении сельскохозяйственной земли и земли вообще полностью следовал теории Рикардо, не сомневался, что городская земельная рента является однозначно следствием монополизации. Очевиден также тот факт, что земля в торгово-деловом центре большого города многократно ценнее удаленных на многие километры городских окраин, и эта ценность не является следствием различной плодородности почвы. Различие в данном случае объясняется разной выручкой, доходностью, предельной производительностью ресурса. Различное плодородие почвы – это не что иное, как один из факторов производительности, другим фактором являются, к примеру, неодинаковые транспортные издержки. Однако Рикардо не смог выразить этого достаточно полно и точно. Очевидно, что недостаточно одного лишь различия в плодородии почвы на разных земельных участках для того, чтобы объяснить возникновение земельной ренты, главным образом необходимо, чтобы спрос превысил доступное предложение земли.

Приведенное выше краткое представление основных идей Рикардо господствовало почти в течение сто-

летия в умах практически всех экономистов и в самых важных трудах о земельной ренте. Однако, по мнению некоторых авторов, у Рикардо было два объяснения сущности земельной ренты [2. С. 161]. Одно – что земельная рента является остатком, который возникает после оплаты всех других производственных факторов, цены которых образуются на конкурентных рынках. Другая точка зрения сводится к тому, что земельная рента определяется так же, как и все другие факторы производства – предложением ресурса и условиями его продуктивности. Особо наблюдательный исследователь теорий Рикардо может подвергнуть сомнению то, что оба эти суждения можно найти в его основном труде. Однако очевидно, что более поздние авторы были склонны к тому, чтобы принять только одну из обеих представленных точек зрения. Во второй половине XIX в., после того, как теория предельной производительности была лучше понята и исследована, развилась общая тенденция преимущественного использования аспектов производительности в объяснении теории ренты. Викстед (Wicksteed) указывал в 1894 г., что при совершенной конкуренции и при условии постоянства доходов обе точки зрения на земельную ренту дают равнозначный результат [2]. Этим самым Викстед урегулировал практически полвека запутанных разногласий. Хотя Викстед выработал фундаментальную теорию, доказательства, лежащих в ее обосновании, было недостаточно. Доказательства были представлены несколько позже Викселлем (Wicksell), который доказал, что до тех пор, пока совершенная конкуренция принуждает предприятия к производству продукции по средним долгосрочным издержкам, конкурентно определяемые цены факторов производства изымают практически все доходы, оставляя только минимальный положительный результат [2]. Образование ренты наглядно иллюстрируют кривые средних и предельных издержек. Три земельных участка «А», «Б» и «В» дифференцированы по своей ценности в порядке уменьшения. Наиболее ценный – «А», наименее ценный – «В» (рис. 1). При предположении, что собственники этих земельных участков – предприятия, функционирующие на рынке совершенной конкуренции, линия спроса на продукцию будет горизонтальной.

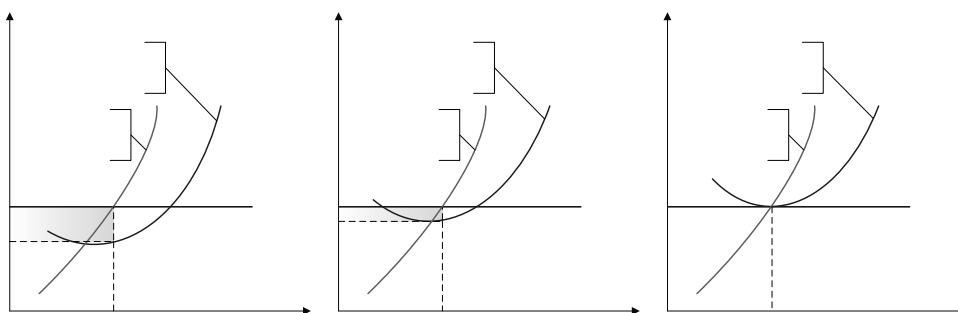


Рис. 1. Графическая интерпретация дифференциальной земельной ренты

Как видно, у предприятия, находящегося на наиболее ценном земельном участке из трех представленных, средние издержки самые низкие. Это предприятие получит дифференциальную ренту, размер которой равен площади окрашенного прямоугольника. У предприятия

«Б» средние издержки будут выше – оно получит меньшую величину ренты. Тогда предприятие «В» возместит лишь свои издержки, а размер ренты на его участке будет равен нулю. Таким образом, рента – это доход, полученный в результате использования зе-

мельного участка с неэластичным предложением и более высокой ценностью.

Вложения одинакового по объему капитала и труда в сопоставимые между собой земельные участки могут принести различный доход. Собственник стремится получить весь дифференциальный добавочный доход, поэтому земельная рента за лучшие земельные участки выше, чем за худшие. Относительно худшие земельные участки дают собственникам только чистую экономическую абсолютную ренту. Средние и лучшие по качеству земельные участки дают не только абсолютную, но и дифференциальную ренту. Дифференциация земельных участков может вестись и по местоположению – в зависимости от удаленности от центра города. В этом случае графическая интерпретация останется прежней, а величина средних издержек будет определяться уже не ценностью земельного участка, а его местоположением. Дополнительный доход от эксплуатации земельного участка может возникать, например, в результате его более выгодного месторасположения и таким образом приводить к появлению дифференциальной ренты первого рода. Впервые эту зависимость выявил В. Петти: «Поблизости от населенных мест, для пропитания которых нужны большие районы, земли не только приносят на этом основании более высокую ренту, но и стоят большей суммы годовых рент, чем земли совершенно такого же качества, но находящиеся в отдаленных местностях» [3. С. 37]. Упоминание о подобной теории есть еще и у А. Смита: «Земельная рента изменяется не только в зависимости от плодородия земли, каков бы ни был продукт, получаемый с нее, но и в зависимости от расположения ее, каково бы ни было ее плодородие» [4. С. 208].

Викстед и Висксель также развивали теоретические принципы для одинакового объяснения городской и сельскохозяйственной земельной ренты. Ключ к объяснению земельной ренты, считали они, – это стоимость предельного продукта земли (при условии конкурентного рынка товара). В сельском хозяйстве на производительность земли влияют в первую очередь плодородие и удаленность хозяйства от рынков сбыта. Свободный рынок не может установить более высокую цену товара для одних (удаленных) сельскохозяйственных предприятий, и другую – более низкую цену для других (расположенных ближе к рынкам сбыта). Так как расходы на транспорт составляют порой довольно значительную величину, цена товаров у сельских хозяйств, удаленных от рынков сбыта, должна быть ниже. Соответственно и земельная рента для них должна быть ниже до такой степени, чтобы эти предприятия достигли как минимум положения точки безубыточности. Абсолютно равные принципы действуют также для городской земельной ренты. Они тоже определяются стоимостью предельной производительности земли. Так же, как в сельском хозяйстве, производительность земли определяется её собственными свойствами и транспортными издержками. Для продуктивности городской земли существенным её свойством, является, конечно, не качество и плодородие почвы. Как правило, это топографические параметры. Вид на горы в Лос-Анджелесе или положение земельного участка относительно побережья в Чикаго будут опреде-

ляющими для стоимости земли этих селитебных зон. Для производственной территории большее значение будут иметь качество, геология грунта и наличие инженерной инфраструктуры. Более значительное влияние должно придаваться и транспортным расходам, которые для городской земли более важны, чем для сельскохозяйственных территорий. Тем не менее общие принципы одинаковы. Товары и услуги, которые создаются на определенной части городской земли, должны конкурировать с похожими товарами и услугами, произведенными в другой части города. При этом часть городской земли, более удаленная от рынков товаров и услуг, как территория, вовлеченная в своего рода конкурентную борьбу, будет приносить меньшую земельную ренту.

Рента принимает и форму дифференциации цен с целью отражения различной стоимости земельных участков, например, большей стоимостью будут обладать земельные участки, располагающиеся ближе к центру города, находящиеся рядом с торговыми центрами или узлами транспортной сети. Фактически анализ местоположения земельных участков, как одного из факторов производительности земли, влияющих на земельную ренту, положил начало исследованиям в области теории размещения производительных сил.

В основу теории размещения производительных сил положены два основания – расстояние и площадь. Расстояние характеризуется тем, что транспортные издержки не только прямо влияют на стоимость земельного участка, но и оказывают влияние на размещение основных фондов предприятий. Площадь определяет территориальную принадлежность к конкретной функциональной зоне. Первые исследования факторов экономического пространства появляются в XIX в. Они фактически не влияли на классические или неоклассические направления экономической теории, поэтому основное течение экономической науки практически до середины XX в. ограничивалось анализом экономических явлений вне их пространственных характеристик. Известный историк экономической мысли М. Блауг сказал: «Если бы Рикардо строил свою теорию ренты на основе учета преимуществ в размещении предприятий, а не сосредоточивался бы на анализе различий в плодородности почв, если бы труды Тюнена были легки, а не трудны для понимания и если бы Лаунхардт выражался словесно, а не говорил языком математических формул, то классическая теория размещения производства скорее всего заняла бы достойное место в “Принципах” Маршалла и стала бы частью сложившейся экономической доктрины» [5. С. 584]. Основные теоретические изыскания в этой области были сделаны представителями немецкой школы. Это можно объяснить тем, что основателем теории размещения был немецкий экономист Йоган Генрих фон Тюнен [6]. Теория размещения Й. фон Тюнена отражала английскую систему землепользования, подвергались анализу такие характеристики, как удаленность от центра города и занимаемая площадь. В основу было положено следующее определение: «Стоимость земельного участка в любой точке пространства отличается от его цены в центре города на величину транспортных затрат, которые принимаются прямо пропорциональными площади

и расстоянию» [5. С. 569]. Общий вывод, к которому приходит Й. фон Тюнен состоит в том, что земельные участки, которые расположены ближе всего к рынку, к центру города, концентрации большого количества людей, будут заняты тем производством, которое обеспечивает меньшие издержки производства на единицу продукции, что в конечном итоге позволит извлекать самую высокую ренту по местоположению.

Критика последующих экономистов сводилась к тому, что рента может иметь место даже в тех условиях, когда земельные участки расположены на одинаковом расстоянии от центра города и одинаковы по производительности, прибыльности. Это возможно в силу того, что произведенные улучшения на земельном участке путем последовательных вложений труда и капитала не обеспечивают постоянного прироста производительности, не приводят к увеличению прибыли. Соответствующий прирост производительности поступает в форме ренты, так же как и разница между производительностью различных земельных участков. Й. фон Тюнен пришел к выводу, что рента ограничивает использование уникальных факторов производства и границей будет является уровень, при котором ценность предельного продукта оказывается одинаковой при любом способе их эксплуатации. Поэтому равные дополнительные вложения в лучше расположенный, с большей производительностью или с лучшей организацией труда земельный участок будут обеспечивать равный прирост производительности, прибыльности, а получение равных объемов продукции потребует равных издержек производства [5. С. 571].

Современником Й. фон Тюнена был В. Лаунхардт. В конце XIX в. в трактате «Математическое обоснование учения о народном хозяйстве» он, так же как и Й. фон Тюнен, в основу размещения производства положил транспортные издержки и дополнил теорию размещения предприятий анализом роли, которую играет пространственное измерение рынка, в процессе их размещения.

В работах других экономистов неоклассического направления Грея и Г. Хотеллинга впервые были предложены модели, учитывающие различия между земельной рентой, подразумевающей бессрочный доход, и некоторыми видами динамической ренты с невозобновимых ресурсов, запасы которых становятся сопоставимы с их годовой добычей и скорость регенерации которых меньше, чем возможная скорость их потребления. Было констатировано, что при равном годовом доходе бессрочный источник ренты, такой как земельный участок, дороже по своей капитализированной стоимости, чем источник дохода, ограниченного во времени. Кроме этого, Г. Хотеллинг исследовал правила оптимального поведения конкурирующих производителей, решающих задачу их размещения на основе модели дуопольного рынка [7]. Им была выведена формула, которая задает динамику цены земельного участка. Если вычсть издержки на освоение, то остается чистая цена, отражающая его редкость, и эта цена увеличивается так же, как нарастают сложные проценты. Ограниченное количество земельных участков подобно капитальному благу и отказ от вовлечения их в оборот аналогично капитальному вложению. Доход от таких инвестиций заключается в более высокой денеж-

ной оценке земельного участка в будущем, которая в состоянии равновесия должна ориентироваться на рыночную ставку процента. Растущая цена сокращает спрос, поэтому более редкие земельные участки предлагаются в меньших количествах при более высоких ценах.

Создателем первой полной теории пространственного экономического равновесия был немецкий ученый А. Леш. В первой половине XX в. его целью был обзор более чем вековой истории развития теории рационального использования пространства и ее обобщение. Свои исследования он проводил на основе всех к тому моменту известных элементов классической теории размещения: анализ районов производства Й. фон Тюнена, обслуживающего один рынок сбыта, анализ точек производства, обслуживающих районы сбыта В. Лаунхардта, теория минимизации транспортных издержек и издержек на оплату рабочей силы при рациональном размещении промпредприятий А. Вебера, анализ моделей пространственной конкуренции в условиях дуополии и олигополии Г. Хотеллинга, теория гексагональных структур В. Кристаллера.

Параллельно с традиционным развитием экономической теории и формированием собственно теории земельной ренты в конце XIX – начале XX в. в Северной Америке и Европе существовало научное направление за единый земельный налог, изымающий земельную ренту в пользу общества. Основоположителем движения был Г. Джордж, который полагал, что существование ренты несправедливо и что этот доход должно получать общество в целом, а не конкретный собственник земельного участка. Предполагалось национализировать земельную ренту в виде налога на собственников земельных участков, национализировать землю, сохранив возможность ее рыночного оборота. Для этого государству необходимо было сдавать земельные участки в аренду на конкурсной основе, и если земельная рента заменит все налоги, то это приведет к удорожанию произведенной продукции на величину вмененных налогов, т.к. рента может быть выплачена только из цены товара, а государственные расходы будут оплачиваться из цены произведенной на земельном участке продукции. Труд и капитал будут также вносить свою долю налога, покупая произведенную на земельном участке продукцию по завышенной таким образом цене.

Собственность на земельные участки дает основание для получения чистой или абсолютной земельной ренты. Абсолютная земельная рента выплачивается арендатором собственнику земельного участка и связывается с существованием частной собственности на землю. Выплата абсолютной ренты выступает своеобразным налогом, повышающим цену продукта с земельного участка, поэтому еще в XIX в. высказывались предложения о передаче земли государству через национализацию. Однако в XX в. в ряде социалистических стран земля была национализирована, объявлена собственностью государства, что, однако, не привело к более эффективному её использованию. Теория Рикардо показала, что земельная рента, будучи вознаграждением природного и невозпроизводимого фактора производства, хорошо поддается налогообложению [5.

С. 77]. И Дж.С. Милль говорил, что все приросты рентного дохода по отношению к некоторому базовому году без большого ущерба можно изъять налогом, таким образом полностью освободить от налога текущий рентный доход и облагать им будущий прирост незаработанной ренты, т.е. приращение дохода от повышения цены земельного участка. Но Г. Джордж предлагал конфискацию всех рентных доходов, полагая, что это позволит устранить бедность и экономические кризисы, поскольку они порождены спекуляциями цен на земельные участки.

Сегодня основополагающие принципы теории земельной ренты очень хорошо известны и понятны экономистам. Процесс теоретической «притирки» постулатов однозначно достоин внимания в развитии истории экономической мысли. Однако возникшие таким образом теории не приводят сами по себе к модели стоимости земли. Для этой цели необходимо рассмотреть теорию земельной ренты в модели взаимодействия спроса и предложения для всех видов землепользования. Подробное выявление свойств и качеств земли, влияющих на её производительность, очень проблематично вследствие взаимосвязанности, сложности взаимного влияния предложения и спроса земельных участков. Экономика – это многогранная система рыночного равновесия. Осознание существующих между различными её секторами

отношений, в том числе и земельных, – это своего рода ключевой фактор для понимания и принятия правильных решений в сфере общей экономической, и в частности земельной политики. К примеру, повышение земельного налога только в центральной части города, а не в пригородах будет однозначно влиять на земельную ренту в обеих зонах. А улучшения радиальных транспортных сетей изменят показатели земельной ренты для удаленных от центра районов и окажут сильное влияние на стоимость земли. В обоих случаях посредством проведения налоговых мероприятий, градостроительного регулирования вида использования земли, её стоимости затрагиваются важнейшие аспекты общественного благосостояния. Такое вмешательство в экономику землепользования должно рассматриваться только в составе модели общего рыночного равновесия. В этом смысле анализ моделей вмешательства государства в рыночные земельные отношения, проведенный в настоящей работе, является только началом исследования механизма разрешения существующих экономических проблем в рамках системы общего рыночного равновесия. И хотя никакая из рассмотренных моделей не представляется нам достаточной для подробной переоценки исследованных теорий ренты, все же они являются многообещающим началом актуальных исследований в области регулирования земельных отношений и землепользования.

ЛИТЕРАТУРА

1. *Рикардо Д.* Сочинения. Т. 1: Начала политической экономии и налогового обложения. М.: Изд-во социально-экономической литературы, 1958.
2. *Edwin S. Mills.* Materialien zur Ökonomie der Stadtplanung // Jörn Barnbrock, Friedr. Vieweg + Sohn Verlagsqesellschaft mbH, Braunschweig, 1975.
3. *Петти В.* Трактат о налогах и сборах. М.: Эконов-Ключ, 1993.
4. *Смит А.* Исследование о природе и причинах богатства народа. Петрозаводск: Петроком, 1993.
5. *Блауг М.* Экономическая мысль в ретроспективе. М.: Дело Лтд, 1994.
6. *Тюнен Й.Г. фон.* Уединенное государство в отношении к общественной экономии. Карлсруэ: Б. Гаспер, 1857.
7. *Вехи экономической мысли.* Рынки факторов производства / Под ред. В.М. Гальперина. СПб.: Экономическая школа, 1999. Т. 3.

Статья представлена научной редакцией «Экономика» 21 апреля 2009 г.