

## Совершенствование агроэкономических земельных отношений в свете теории ренты

© 2009 Б.М.Мусин

Башкирский государственный аграрный университет, г. Уфа

В статье исследованы закономерности формирования земельных рентных отношений, рассмотрены последствия некорректного представления земельной ренты в практике их регулирования, показаны пути совершенствования земельных отношений с учетом формирования ренты и необходимости регулирования рентных отношений.

*Ключевые слова:* теория ренты, земельные рентные отношения, трансформация, приватизация в сельском хозяйстве, теневая экономика.

Актуальность проблемы трансформации земельных отношений в России и ее регионах на современном этапе не только не исчерпала себя, но даже напротив - все более усиливается, поскольку, несмотря на все попытки их реформирования, проблема использования важнейшего природного ресурса и фактора производства остается все еще острой и во многом не решенной. Одной из главных причин такого положения дел в земельных отношениях является недоучет рентных особенностей функционирования сельского хозяйства, регулирование которых сегодня в большей мере оказалось в компетенции не рынка и государства, а теневой экономики, представители которой озабочены не перспективами развития отрасли, а собственными интересами активной спекуляции полученным в их распоряжение национальным достоянием.

В таком состоянии земельные отношения и далее в России пребывать не могут, во-первых, потому, что процессы приватизации в сельском хозяйстве должны быть направлены на повышение эффективности производительных сил отрасли, а не на разбазаривание земли. Поэтому переход к частным земельным отношениям должен быть тщательно обоснован, в том числе и с теоретико-методологических научных позиций, в частности, с точки зрения современной теории ренты. Во-вторых, уступая все более набирающей силу тенденции превращения земли в объект частной земельной собственности с вовлечением ее в открытый рыночный оборот, нельзя допустить, чтобы этот процесс принял форму обезземеливания живущих на селе россиян. В-третьих, цивилизованные рыночные отношения предполагают их известную упорядоченность, в том числе и на рынке недвижимости, включая землю. Земельные отношения должны быть построены так, чтобы они в наибольшей степени стимулировали инвестиционно-инновационную деятельность в сельском хозяйстве, осуществляя достаточно полное и стабильное продовольствен-

ное обеспечение страны и ее продовольственную безопасность.

Сегодня в России имеется определенный задел в развитии теоретических проблем земельной ренты, что дало возможность обеспечить основы регламентирования земельных отношений. Соответственно появились определенные наработки в области их развития, в частности рынка земли. Такого рода наработки в свою очередь требуют обобщения с целью дальнейшего совершенствования земельного законодательства с тем, чтобы выработать наиболее оптимальную правовую основу их развития с учетом создания открытого рынка земли.

В то же время рынок сам нуждается в определенном контроле и корректировке со стороны государства для обеспечения оптимального функционирования сельскохозяйственной отрасли. Это предполагает всестороннее развитие теории ренты с учетом разносторонних трактовок сущности этой категории и возникающих в связи с ней новых развивающихся отношений, в том числе и земельных.

В экономическом аспекте земельные отношения можно определить как производственные или рыночные отношения между физическими и юридическими лицами по поводу земли как естественного условия местоположения, функционирования, производства (в сельском и лесном хозяйствах - главного средства производства), а также предмета купли-продажи, аренды, залога, наследования и дарения. С землей связан весь комплекс финансово-экономических взаимоотношений в обществе.

В связи с наличием ценностных (денежных) свойств земля является также предметом финансовых интересов, чаще всего разного рода посредников на рынке земли и имущества на ней, что может вылиться как в эффективное использование земли в более глобальных интересах - интересах всего общества - в силу наличия у ней потребительных свойств, так и в спекулятивные

операции, имеющие целью извлечение прибыли, что может повлечь за собой неэффективное использование в соответствии с ее главным предназначением. Поэтому, прежде чем делать в данном отношении радикальные выводы, имеющие следствием тот или иной вариант регулирования земельных отношений, надо разобраться в существе проблемы. Тем более, что во многих странах, как показывает мировая практика, хорошо отрегулированные рыночные земельные отношения обеспечивают наиболее эффективное использование и охрану земель, сохранение и улучшение природной среды, создание равноправных условий для развития всех форм хозяйствования на земле, охрану прав граждан, предприятий, государства.

В условиях частной собственности на землю и ее свободной купли-продажи она приобретает свою собственную цену, чаще всего производную от возникающей при ее использовании земельной дифференциальной ренты. Формирование цены земельных участков в зависимости от величины земельной ренты называют капитализацией ренты. Для характеристики самого процесса наращивания ренты и соответствующего возрастания цены земли уже используют термин "капитализация земли". При переходе от системы государственной собственности на землю к частной, как это случилось у нас в России, произошла и происходит массовая капитализация земли, что так или иначе увеличивает в краткосрочном периоде стоимость выращиваемой на сельскохозяйственных угодьях продукции и снижает ее конкурентоспособность на мировом рынке. Это оказывается следствием того, что цена земли в сделках по ее приобретению войдет в капитальные затраты нового пользователя или собственника, которые в дальнейшем будут включаться в себестоимость производимой сельскохозяйственной продукции в виде начислений за уплату либо процентов за кредитованную сумму для покупки земли, либо арендной платы, которую арендатор будет выплачивать собственнику земли.

В случае, когда земля выступает предметом ипотеки, для залогодателя ее капитализация оказывается источником дополнительных (при залоге - лишь имущества) инвестиционных средств. Соответственно, земля при частной собственности на нее привлекает больше финансовых ресурсов и интенсифицирует сельскохозяйственное производство. Данные процессы усиливаются при образовании в сельском хозяйстве большей массы ренты и возрастании цены земли при ее капитализации. Тогда в долгосрочном периоде следствием этих процессов явится увеличение

продуктивности сельского хозяйства при сокращающихся удельных затратах на производимую продукцию, что в конечном итоге будет способствовать снижению рыночной цены и повышению конкурентоспособности отечественной продукции и самого сельского хозяйства.

Преобладает мнение: для того чтобы земля не стала предметом спекуляции при введении на нее частной собственности, земельный рынок должен находиться под эффективным контролем государства. Следовательно, дальнейшее развитие земельных отношений в рыночных условиях предполагает усиливающуюся роль государства в этой сфере, но с преобладанием экономических мер воздействия на складывающуюся в ней ситуацию.

Анализ финансового состояния сельскохозяйственной отрасли и проблемы ее инвестирования в России и Башкортостане показал, что с началом реформ значительно сократилось финансирование агропромышленного комплекса из бюджета. Доля сельского хозяйства в капитальных вложениях упала с десятков до единиц процентов. В расходах бюджета федеральных органов на 2007 г. она составила всего 0,40%, против 14,19% на 1992 г. Снижение доли расходов произошло в 35 раз. Сокращение государственных капиталовложений сопровождалось потерей управляемости инвестиционной деятельности и удорожанием стоимости материалов, работ и услуг.

Основная причина уменьшения объемов инвестиций в агропромышленный комплекс - резкое изменение государственной политики в регулировании финансового состояния агропромышленного комплекса, которое диктовалось, очевидно, соображениями радикализма в реформировании АПК - оно, якобы, должно было привести к быстрому успеху. В связи с этим предполагалась замена государственной системы распределения инвестиционных ресурсов и собственных источников инвестирования сельскохозяйственных товаропроизводителей рыночным механизмом движения капитала путем изменения соотношения бюджетных и внебюджетных источников капиталовложений в сторону значительного увеличения доли банковских и прочих инвестиций. Однако последние не пошли в агропромышленный комплекс, поскольку банки не станут наращивать объемы кредитования при отсутствии возможности извлечения прибыли в реальном секторе экономики.

В силу отраслевых особенностей сельское хозяйство без надлежащей протекционистской роли государства даже в условиях стабильной экономики не способно нормально функционировать. Средства для инвестирования должны быть обес-

печены соответствующей государственной политикой эквивалентного (паритетного) обмена между сельским хозяйством и другими отраслями АПК, между АПК и другими отраслями народного хозяйства. Только в этом случае средние по годам рыночные цены на продукцию будут тяготеть к замыкающим ценам производства на худших землях, обеспечивая тем самым возникновение в отрасли не только нормальной предпринимательской прибыли, но и земельной ренты (в первую очередь дифференциальной).

Последняя же представляет устойчивую избыточную прибыль, которая уже может стать как собственным источником инвестирования производства, так и быть вовлечена в сферу интересов финансово-кредитных структур, которые в силу масштабы своих финансово-кредитных операций могут оказаться деловыми партнерами сельскохозяйственных товаропроизводителей, в первую очередь, тех из них, которые трудятся на наиболее эффективных землях, что и явится предпосылкой прорыва в области инвестирования сельского хозяйства в России в направлении его экономического роста.

Российское государство в период реформирования сельского хозяйства не только отказалось от обеспечения эквивалентности обмена, но и передоверило денежные средства коммерческим банкам при стагнации аграрного сектора экономики. Тем самым оно способствовало тому, что кредит как заемный источник капиталовложений остался недоступным для основной массы сельскохозяйственных предприятий. Государство не только не обеспечило доступности кредитных ресурсов для предприятий агропромышленного комплекса, но и, провозгласив единый для всех товаропроизводителей подход к кредитованию и не наведя порядка в финансовой сфере, создало предпосылки для формирования инфляционной спекулятивной модели поведения на финансовом рынке. Такая модель, как показала практика, в принципе не может быть ориентирована на развитие производства и способствует оттоку капитала из производственных отраслей, не стимулирует развитие социально значимых форм кредитования, а именно долгосрочного, а следовательно, и экономической стабилизации общества.

Государственная программа развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2008-2012 гг. оказалась более совершенным документом в отношении комплексности рассматриваемых проблем, а также увеличения выделяемых на поддержку отрасли финансовых ресурсов. Консолидированная на федераль-

ном и региональном уровнях поддержка сельского хозяйства составит за 5 лет около 1 трлн. 100 млрд. руб., или по 220 млрд. руб. в год. Это значительные средства, которые в номинальном выражении превышают объем выделенных средств на приоритетный национальный проект "Развитие АПК" почти в 10 раз. Однако они все же остаются относительно низкими по сравнению с объемами поддержки сельского хозяйства в развитых странах.

Таким образом, можно заметить, что по мере усиления процессов перехода к частной собственности на землю, ее капитализации усиливаются и процессы субсидирования сельского хозяйства в той или иной форме. Это свидетельствует о наращивании тенденции обеспечения эквивалентного обмена на уровне замыкающей цены производства сельскохозяйственной продукции как формы реализации закона стоимости в рыночной экономике.

В то же время надо отметить, что указанная инициатива российского правительства по реализации приоритетных национальных проектов и государственных программ, в том числе и в АПК, как форма субсидирования агроэкономики есть прямое следствие проводимого до сих пор в аграрной политике избирательного подхода правительства России к финансированию отрасли. Почему-то в аграрной политике возобладали идеологии финансирования только наиболее эффективных товаропроизводителей, которыми чаще всего являются обладатели лучших по качеству и местоположению сельскохозяйственных угодий. Остальных товаропроизводителей, как правило, бросают на произвол судьбы или прикрепляют (присоединяют) к лучшим, стремясь "научить" их эффективнее работать. В результате возникает катастрофическое расслоение доходов сельскохозяйственных предприятий по эффективности производства и благосостоянию их работников.

В результате многолетнего избирательного государственного "вспомоществования" лучшим хозяйствам получилось так, что деньги выдавались тем из них, которые и так не нуждались в них, поскольку у этих хозяйств существовала рентная составляющая повышенных доходов. Соответственно, они могли работать достаточно расслабленно. Хозяйствам же, которые по объективным условиям, худшим по качеству и местоположению земель, не могли зачастую даже окупить свои затраты, всякого рода дотации, субсидии урезались. В результате в современном сельском хозяйстве не оказалось стимулов к высокопроизводительному труду ни в лучших, ни в худших хозяйствах. Отсюда и низкие темпы экономического роста в отраслях, указанных выше.

В основе платности земель сельскохозяйственного назначения и, следовательно, рыночных земельных отношений лежит земельная рента, поэтому возникает необходимость более внимательного изучения этой категории с тем, чтобы выработать обоснованные подходы к разработке нормативов земельных платежей в рамках арендных отношений, купли-продажи земли и в связи с этим - экономической оценки земли.

В настоящее время, на наш взгляд, среди отечественных экономистов принципиальных разногласий по поводу образования дифференциальной ренты не существует. И безусловный "main stream" в современном понимании земельной ренты принадлежит теории ренты К. Маркса, о чем можно судить по изложению трактовок этой категории в отечественных учебниках по экономической теории.

Определение величины земельной ренты составляет важнейшую составную часть экономической оценки земли, и на этой базе - обоснования нормативов земельных платежей. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата, которые взимаются ежегодно, а их величина устанавливается в зависимости от качества и местоположения земельного участка с учетом его кадастровой оценки.

Очень часто земельную ренту отождествляют с арендной платой либо земельным налогом. Однако это различающиеся понятия не только по содержанию своих определений, но и по принадлежности к разным областям экономических знаний. Категория ренты есть прежде всего категория теоретическая, являющаяся одной из базовых понятий экономической теории. Категории же арендной платы, земельного налога, ипотечного процента и т.п. - это категории конкретных экономик, т.е. областей практического приложения выводов и положений экономической теории. Поэтому их нельзя путать. Однако иметь в виду, что между ними существует тесная связь, необходимо. Причем понятие ренты - это базовая категория, а другие - производные, что и предполагает при определении нормативов и ставок конкретно экономических категорий изучение, в первую очередь, базовой категории.

Очевидно, что регулирующая роль государства заключается в его возможности конструктивно направлять трансформационные процессы, в том числе и в развитии земельных отношений, не только в направлении развития процессов купли-продажи, аренды (субаренды), обмена, дарения, залога владельцем земли, в том числе сельскохозяйственных угодий, но и в отношении методологически и методически обоснованного построения платных от-

ношений на основе научно обоснованных нормативов кадастровой стоимости земли, земельного налога, арендной платы, цены земли и т.д.

Теоретический анализ интерпретации категории ренты в "Экономиксе" показал, что современная западная экономическая теория не отрицает основных выводов теории ренты, сделанных К. Марксом и его предшественниками. Однако практическая применимость его модельного инструментария для расчета конкретных показателей земельной ренты, рентных платежей, оценки земли оставляет желать лучшего. Кроме того, понятие ренты в рамках "Экономикса" выхолощено таким образом, чтобы упрятать в дебри теории абсентеистский характер рентного дохода.

Есть еще одна категория в теории ренты - квазиарента, которую ввел в оборот А. Маршалл. В отношении этой категории в сельском хозяйстве речь идет о дополнительных вложениях капитала в мелиоративное или иное капитальное улучшение земли, строительство на земельном участке мелиоративных или других сооружений помимо текущих издержек капитала на производство какой-либо конкретной сельскохозяйственной продукции. Эти дополнительные вложения направлены на будущее извлечение дополнительной же прибыли от этого улучшения. И эта прибыль вначале, при присвоении ее арендатором, будет носить название "квазиарента", а потом, при отторжении ее землевладельцем, "действительная рента".

В отдельных работах обнаруживается смешение понятий - самостоятельных категорий экономической теории - квазиаренты и экономической теории прибыли. Если экономическая прибыль - это краткосрочная прибыль предпринимателя, характеризующаяся относительной неустойчивостью во времени и не претендующая на приобретение устойчивости и потому не способная быть подвергнутой превращению в рентный доход собственника рентаобразующего производственного ресурса, то квазиарента - это уже сверхприбыль, обладающая определенной устойчивостью во времени и потому способная на превращение в дифференциальную ренту собственника.

Говоря о методических особенностях расчета дифференциальной земельной ренты, следует исходить из того, что она есть рента разностная, получаемая в результате использования разноразличных по плодородию и местоположению земель. Конечный результат авторской разработки унифицированной методики расчета дифференциальной земельной ренты можно записать в виде

$$R = \sum_i (p - c_i) \cdot u_i \cdot l_i,$$

где  $R$  - земельная рента по всей территории определенного региона по всей совокупности товаропроизводителей;



$p$  - средняя многолетняя рыночная цена реализации товарной продукции;

$c_i$  - средняя многолетняя индивидуальная цена производства продукции  $i$ -м товаропроизводителем ( $i = 1, 2, \dots, M$  - номер товаропроизводителя. В свою очередь  $M$  - число товаропроизводителей сельскохозяйственной продукции);

$u_i$  - средний многолетний выход товарной продукции с 1 га посевов сельскохозяйственных культур;

$l_i$  - площадь посева сельскохозяйственных культур по  $i$ -му товаропроизводителю.

Составные элементы данной формулы расчета земельной ренты можно показать на рисунке.

В настоящее время нет нужды, на наш взгляд, воспроизводить абстрактные таблицы К. Маркса для демонстрации схемы вычисления ренты, которые воспроизводят частные случаи формирования ренты у отдельных товаропроизводителей в рамках единой методики их отображения. Достаточно заметить по этому поводу, что для разбора частных случаев формирования земельной ренты К. Маркс использовал 45 таблиц при изложении своей теории ренты в шестом отделе 2-й части III книги III тома "Капитала" на 217 страницах печатного текста. Причем он не достиг такого уровня обобщения, который имел бы наглядность в демонстрации сущности ренты и простоту формального математического представления.

Сложность дальнейшей разработки методики вычисления земельной ренты - основного предмета экономической оценки земли - состоит в том, что, во-первых, на одних и тех же участках обрабаты-

ваются производство 1 ц продукции и в расчете на 1 га. Соответственно, невозможно выйти на единый уровень реализационных цен и других стоимостных показателей. Во-вторых, при агрегировании расчетов структура посевов и чередование культур на разных земельных участках также разнятся, что опять-таки приводит к несопоставимости данных. В-третьих, рыночные цены на сельскохозяйственную продукцию не тяготеют к замыкающей цене производства. Эти и другие сложности, оказалось, можно преодолеть, использовав неравновесный подход в анализе экономики при построении методики экономической оценки земли, что и было сделано при нашем участии группой исследователей под руководством профессора В.К. Нусратуллина<sup>1</sup>.

Сегодня в обществе и в мировом сообществе существует теоретически некорректно построенная и обоснованная система образования и распределения рентных доходов, постоянно возбуждая и поддерживая целые пласты негативных социальных последствий, в частности расширяющееся расслоение децильных групп населения по уровню получаемых доходов, существующую тенденцию рыночной экономики к перепроизводству. Вследствие этого она, несмотря на высокоразвитое состояние, носит циклический, пульсирующий характер, для нее характерны хроническая инфляция как механизм перераспределения "стоимостного вздутия" - ренты, безнадежное отставание в экономическом развитии стран третьего мира и т.д. Там, где существует частнособственническое присвоение ренты, т.е. избыточной прибыли, возникает и существует неперенный рецидив - организованная преступность, коррупция и т.д., и т.п. Все эти беды присущи и экономике сельского хозяйства в нашей стране.

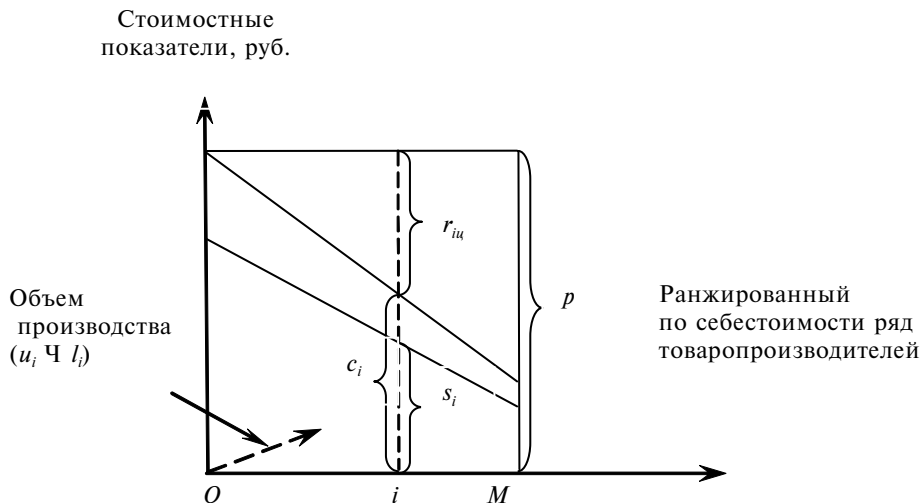


Рис. Элементы формулы вычисления дифференциальной земельной ренты в расчете на единицу продукции

ваемых в сельском хозяйстве земель возделываются по годам разные культуры, имеющие неодинаковую урожайность, требующие разноуровневых затрат на

<sup>1</sup> См.: Нусратуллин В.К., Мусин Б.М., Нусратуллин И.В., Фаррахова Ф.Ф. Совершенствование экономической оценки земель сельскохозяйственного назначения: Монография. Уфа, 2009.

Хотя, если бы теоретически вопрос был поставлен и решен в другой плоскости, т.е. исходя из величины ОНЗТ на уровне средневзвешенной цены производства и в рентных отраслях экономики, то места для ренты и абсентеистских доходов не нашлось бы, дифференциальная рента перераспределялась бы строго в производственных, инвестиционных целях для улучшения экономической ситуации при использовании худших природных ресурсов.

Указанная характерная особенность в понимании сущности ренты, исходящая из обязательного условия, что, якобы, рыночная цена на товары рентных отраслей тяготеет к замыкающей цене производства, т.е. цене производства продукции на худших рентаобразующих ресурсах, вовлеченных в производство, автоматически вошла и в методику экономической оценки земли в земельном кадастре. Тем самым она предопределила и ее некорректное в методическом аспекте построение. Как следствие, ставки земельного налогообложения рекомендуются отдельными специалистами устанавливать по высоте земельной ренты, они, якобы, должны возникать в соответствии с замыкающей ценой сельскохозяйственного производства, не считаясь с фактическим финансовым состоянием хозяйства, предопределенным рыночной ценой на уровне среднеотраслевой цены производства.

Тем самым возникновение ренты отдельные авторы вменяют сельхозтоваропроизводителям и заранее предопределяют ее наличие в рыночной цене независимо от выполнения множества условий сельскохозяйственного производства, при которых может существовать земельная рента, тогда как рента не является ценообразующим фактором, напротив, цена предшествует ренте и определяет ее величину.

Безусловно, подобные высказывания в научной и научно-практической печати играют весьма на руку налоговым органам, которые при расчете ставок налогообложения и изъятии налогов не считаются ни с чем и способствуют дальнейшему ухудшению финансового состояния сельскохозяйственных предприятий и самой отрасли. Во многом именно благодаря таким рекомендациям средняя зарплата сельскохозяйственного труженика не может подняться выше половины средней зарплаты в целом по экономике.

Таким образом, получается, что принцип полной независимости земельного налога от результатов финансово-хозяйственной деятельности абсурден и не может служить руководством при обосновании системы земельного налогообложения. Соответственно, мы с выводом классической политэкономии в отношении тяготения рыночной цены к цене производства полностью согласны. Однако относительно ответа на вопрос о цене производства придерживаемся концепции о тяготении рыночной цены к цене производства массового продукта, в том числе и в рентных отраслях экономики, а массовый продукт производится на средних и лучших землях.

Принятие данной концепции ценообразования не опровергает выводов классической политэкономии об образовании дифференциальной ренты. В этом случае лишь несколько меняется подход в методике ее расчета, которая будет уже представлять ее как устойчивую разность между многолетней средневзвешенной рыночной ценой на рентаносный продукт и ценой его производства. То есть здесь рыночная цена не привязывается к замыкающей цене производства, а допускается, что рыночная цена может устанавливаться на любом уровне, определяемом ценой производства массового продукта. Тогда и определение понятия “дифференциальная рента” меняется, его можно сформулировать следующим образом: рента - регулярно образующийся, не связанный с предпринимательской деятельностью доход в виде разности между рыночной ценой и ценой производства товара.

Таким образом, вопреки преобладающему мнению в научной литературе на природу ренты как исключительно сверхприбыли или положительного дохода мы в соответствии с законом больших чисел считаем, что дифференциальная рента может иметь знак плюс (это позволяет ее рассматривать как устойчивую сверхприбыль) и знак минус (это определяет ее как устойчивый экономический убыток). И здесь речь идет не о решении каких-то вопросов теоретико-методологического характера, а о том, чтобы приблизить методологию и методику экономической оценки земли к реально существующей обстановке в товарно-денежном обмене с сельским хозяйством, к реальной ситуации формирования стоимостных показателей в рыночной экономике, в частности рыночной цены на сельскохозяйственную продукцию.

В результате несовпадения показателей реальной практики с выводами классической теории ренты на сегодняшний день в сельском хозяйстве сложилось весьма нестабильное положение, дифференцирующее, если не сказать, поляризующее сельскохозяйственных товаропроизводителей по уровню доходов и эффективности сельскохозяйственного производства. С одной стороны, со стороны большинства, сосредоточена огромная масса убыточных и низкорентабельных товаропроизводителей, занимающихся сельскохозяйственным производством на условиях маргинального ведения хозяйства. С другой стороны, со стороны меньшинства - относительно небольшое количество высокорентабельных хозяйств, имеющих в присвоении запасы не изъятый налогообложением положительной земельной ренты. В результате в отрасли не оказалось внутренних предпосылок эффективного развития, сохраняется диспаритет цен как следствие продолжающегося функционирования закона средней нормы прибыли, поскольку он вступает в действие лишь в случае присвоения частью предпринимателей избыточной прибыли рентного характера.