

УДК 33 DOI: 10.14451/1.256.32

Эволюция теории земельной ренты в политической экономии: классическая политическая экономия, физиократы, марксизм

© 2026 Карамова Ольга Владимировна

Профессор кафедры Экономической теории Факультета международных экономических отношений, доктор экономических наук, профессор. Финансовый университет при Правительстве РФ, Москва, Россия.

E-mail: okaramova@fa.ru

Ключевые слова: земельная рента, дифференциальная рента, абсолютная рента, «чистый доход», «закон убывающего плодородия почвы», классическая политическая экономия, физиократы, марксизм.

В статье рассмотрена эволюция теории земельной ренты в рамках политической экономии, включающей такие известные научные школы, как классическая политическая экономия, физиократы, марксизм. Изучены особенности взглядов на ренту английских экономистов Вильяма Петти, Адама Смита, Давида Рикардо и Роберта Мальтуса. Представлен анализ теории ренты физиократов Франсуа Кэне и Анн Роберта Жака Тюрго. Дан анализ концепции ренты французского представителя классической политической экономии Жана Батиста Сэя. Завершается исследование марксистской теорией земельной ренты, внесшей наибольший вклад в политическую экономии в развитие этой теории.

Теоретические воззрения на земельную ренту, ее виды и источники прошли значительную эволюцию по мере развития экономической науки и хозяйственной практики. Воззрения, зародившиеся еще в Древнем мире и Средневековье, обрели научный характер в рамках экономической науки периода политической экономии в XVIII–XIX веках.

Вильям Петти (1623–1687), английский экономист, представитель классической политической экономии на ранней стадии ее становления, внес первый научный вклад в становление теории ренты. Благодаря разностороннему изу-

чению вопросов источников доходов государства, купцов, землевладельцев, арендаторов, он сформулировал свое учение о ренте, о факторах на нее влияющих, первым рассмотрел явление дифференциальной ренты, привел расчеты цены земли.

Наиболее важными работами В. Петти являются «Трактат о налогах и сборах» (1662), «Политическая анатомия Ирландии» (1672), «Политическая арифметика» (1676), «Разное о деньгах» (1682), в которых высказаны смелые новаторские идеи вопреки господствовавшим тогда взглядам меркантилистов. Петти определял ренту

как прибавочный продукт, который остаётся после выплаты издержек арендатора на заработную плату работников и закупку семян. Рента принимает форму земельной ренты, прибыли, денежной ренты в виде процента: «Допустим, что кто-нибудь может собственными руками возделывать, окопать, вспахать, взборонить, засеять, сжать определенную поверхность земли...Если он из жатвы вычтет зерно, употребленное им для обсеменения, а равно и все то, что он потребил и отдал другим в обмен на платье и для удовлетворения своих естественных и других потребностей, то остаток хлеба составляет естественную и истинную земельную ренту этого года» [3, с. 31].

Источником получения ренты В. Петти считал два фактора - труд и землю. Всеобщую известность получила формула, что «труд есть отец и активный принцип Богатства, а земля его мать» [3, с. 70]. При этом Петти связывал получение добавочного продукта или земельной ренты с уровнем производительности труда на разных участках земли, которые отличаются друг от друга.

Большой заслугой Петти является то, что различие в величине ренты он объяснял разным плодородием земельных участков и расположением участков земли по отношению к рынкам сбыта продукции.

От теории ренты В. Петти логично перешел к вопросу оценки земли и определил ее как капитализированную ренту. Оригинальность подхода заключалась в расчете суммы годовых рент: «Это такое их число, которое могут рассчитывать прожить одновременно живущие: человек пятидесяти лет, другой – двадцати восьми и ребенок семи лет, т. е. дед, отец и сын... Сумма годовых рент, составляющая стоимость данного участка земли, равна естественной продолжительности жизни трех таких лиц. У нас в Англии эта продолжительность считается равной двадцати одному году. Поэтому и стоимость земли равна приблизительно такой же сумме годовых рент» [3, с. 32].

Вклад Вильяма Петти в развитие экономической науки и, в частности, теории ренты, по-разному оценивается представителями научных направлений. Так, сторонники неоклассического подхода и исторического исследования в виде экономического анализа, а не экономической мысли, видят в Петти только основателя экономико-статистических методов. Наиболее ярким представителем, разделяющим такую точку зрения, является австрийско-американский ученый Йозеф Шумпетер. Другой подход к научному наследию В. Петти, связан с оценками Карла Маркса, назвавшего в работе «К критике политической экономии» его основоположником и родоначальником классической политической экономии, основателем трудовой теории стоимости.

Следующий шаг в развитии теории ренты сделали физиократы. «При всех странностях своей концепции» [4], физиократы в отличие от предшествовавшего меркантилизма, приступили к исследованию процесса производства и поиску источников дохода государства внутри страны, а не за ее пределами.

Физиократы, в первую очередь французский экономист Франсуа Кэне (1694–1774), разработали теорию чистого дохода, связывая его с особенностью сельскохозяйственного производства, как особого дара земли. Физиократы считали производительным только труд в земледелии, а труд промышленности и торговли непроизводительным, бесполезным, «бесплодным». Чистый доход, создаваемый земледелием, по мнению физиократов, являлся источником богатства страны. Процветание и увеличение богатства Ф. Кэне связывал с ростом земельной ренты.

Источник земельной ренты у физиократов имел все-таки двойную природу. В первую очередь как продукт земли и дар природы, но рента рассматривалась как результат труда сельскохозяйственных рабочих, создающих прибавочный продукт.

В рассуждениях Ф. Кэне чистый продукт сводился к прибавочному продукту, а тот в свою

очередь приравнялся к земельной ренте. Поэтому Ф. Кэне пришел к аналогичному выводу с В. Петти, что налоги должны взиматься с чистого продукта, то есть с земельной ренты.

Французский экономист и государственный деятель Анн Роберт Жак Тюрго (1727–1781) в работе «Размышления о создании и распределении богатства» (1766), подчеркивал приоритет земледельческого труда: «Земледелец является первой движущей силой в ходе (всех) работ, это он производит на своей земле заработок всех ремесленников (§5)» [10, с. 326]. Тюрго, как истинный физиократ, отмечал: «Труд земледельца – единственный труд, производящий больше того, что составляет оплату труда. Поэтому он единственный источник всякого богатства (§7)» [10, с. 327].

С теорией ренты физиократов связан также «закон убывающего плодородия почвы», вокруг которого до сих пор не утихают дискуссии.

Тюрго сформулировал закон убывающего плодородия следующим образом: «При неоднократных затратах равных количеств капиталов – avances (в данном случае то же самое можно сказать о равных количествах труда) на обработку данного земельного участка поначалу мы будем получать все большие количества продукта, но лишь до достижения определенной точки, где отношение прироста продукции к приросту капитала достигнет максимума. После прохождения этой точки дальнейшие затраты равных количеств капитала будут порождать постепенно снижающийся прирост продукции, ряд таких убывающих приростов в итоге сойдется к нулю» [10, с. 167].

Й. Шумпетер восторженно считал: «Это блестящее достижение, которого достаточно, чтобы поставить Тюрго как теоретика выше А. Смита. Формулировка Тюрго значительно вернее большинства формулировок XIX в.» [11].

Дальнейшее развитие теория ренты получила в труде Адама Смита (1723–1790) «Исследование о природе и причинах богатства народов» (1776). А. Смит рассматривал ренту как излишек над

необходимым продуктом, уплачиваемый арендатором собственнику земли, когда земля переходит в частную собственность. В «Богатстве народов» А. Смита есть несколько глав, специально посвященных вопросам земельной ренты. В главе XI «О ренте с земли» сказано: «Рента, рассматриваемая как плата за пользование землей, представляет собой наивысшую сумму, какую в состоянии уплатить арендатор при данном качестве земли» [8, с. 187].

А. Смит вводит понятие «естественной земельной ренты», определяя ее как «ренту, за которую сдается в аренду большая часть земель» [8, с. 187].

Кроме дифференциальной ренты Смит затрагивает вопрос ренты, получаемой собственником с любой земли. Позже этот вопрос подробно изучил Карл Маркс, введя и специальную категорию абсолютной ренты. Адам Смит четко указывает, что собственник земли «требует ренты и за земли, совершенно не подвергавшиеся улучшению, а предполагаемый процент или прибыль на капитал, затрачиваемый на улучшение земли, обыкновенно составляет надбавку к этой первоначальной ренте» [8, с. 188].

В определенных воззрениях А. Смита на теорию земельной ренты можно отметить физиократическое влияние. Он выделял землю как самостоятельный и особый фактор в создании меновой стоимости товара, а ренту представлял как произведение природы. В результате Смит пришел к выводу, что используется труд природы, поэтому рента, создаваемая природой, должна принадлежать не частным землевладельцам, а обществу. Для этого рентные доходы должны поступать в доход государства и использоваться для создания общественных благ.

Теория ренты английского экономиста, яркого представителя классической политической экономии, Давида Рикардо (1772–1823) стала новым шагом вперед в политической экономии и не только в результате использования нового методологического приема научной абстракции, а как отклик на вызов жизни в начале XIX века,

то есть она имела огромное практическое значение. Доказательством этого могут быть как теоретические труды, специально посвященные вопросам земельной ренты, так и парламентские речи Давида Рикардо [6], пламенно произносимые в борьбе за новые подходы, проводником которых он являлся.

Положительной стороной теории ренты Д. Рикардо, ставшей теоретической базой борьбы с «хлебными законами», было положение о трудовой теории стоимости. Это позволило Рикардо наконец полностью порвать с господствовавшей тогда точкой зрения о наличии «дара природы», как самостоятельной силы. Д. Рикардо убедительно доказал, что различия в величине ренты, то есть дифференциальная рента связана с разной производительностью труда на хороших и плохих землях. Он писал в своем основном труде «Начала политической экономии и налогового обложения»: «Наиболее плодородная и наиболее удобно расположенная земля поступит в обработку раньше других, и меновая стоимость её продукта будет определяться точно так же, как и меновая стоимость всех других товаров, т. е. всем количеством труда, необходимого – в различных его формах от начала до конца процесса производства – для изготовления и доставки продукта на рынок. Когда поступит в обработку земля низшего качества, меновая стоимость сырых материалов повысится, потому что на производство их потребуется больше труда» [5, с. 69].

Рикардо различал дифференциальную ренту в зависимости от плодородия и местоположения: «Рента всегда платится за пользование землей только потому, что количество земли не беспрельдно, а качество её неодинаково, с ростом же населения в обработку поступает земля низшего качества или расположенная менее удобно» [5, с. 67].

Создание ренты Д. Рикардо связывал с частной собственностью на землю: «При первом заселении страны, где имеется в изобилии богатая и плодородная земля, лишь незначительную долю, которой нужно обрабатывать для снабжения

пищей наличного населения или же можно на деле обработать при капитале, которым располагает это население, ренты не существует. Ведь никто не станет платить за пользование землей, раз есть налицо масса ещё не обращённой в собственность земли, которую поэтому может располагать всякий, кто захочет обрабатывать её» [5, с. 66]. В статье «Опыт о влиянии цены хлеба на прибыль с капитала» (Лондон 1815) говорится о несправедливом и нерациональном выделении интересов одной группы населения:

В статье «О покровительстве земледелию» (Лондон 1822) Д. Рикардо осуждал поползновения землевладельцев получать высокие доходы при помощи покровительственных действий правительства.

Подводя итог, следует отметить, что теория ренты Давида Рикардо расширила круг теоретических проблем, включив в них отношения собственности, возможность поиска ренты при помощи государственной политики, влияние конкуренции и свободной международной торговли на величину ренты, распределение доходов в обществе.

По поводу теории ренты у Давида Рикардо разгорелся спор с соотечественником и приятелем, экономистом Робертом Мальтусом (1766–1834), который происходил из состоятельной дворянской семьи, и поэтому симпатизировал и выражал интересы крупных землевладельцев. В работе «Принципы политической экономии» (1820) Мальтус дал следующее определение ренты: «Можно, следовательно, установить, как неоспоримую истину, что, по мере того как нация достигает значительного богатства и значительного объёма населения, отделение ренты как чего-то нераздельно связанного с землями известного качества есть закон столь же неизменный, как закон тяготения» [1, с. 129]. С этим определением Рикардо согласился, поскольку величина дифференцированной ренты связана с качеством и местоположением земли. Но со следующим утверждением Мальтуса Рикардо не согласен. Рикардо указывает на то, что Мальтус ошибочно отождествляет прибавочный продукт с рентой:

«Неправильно, я полагаю, говорить, будто рента, когда бы то ни было, составляет часть прибыли на капитал: рента образуется из прибыли на капитал; когда она была прибылью, она не была рентой» [1, с. 126].

В работе «Очерк о законе народонаселения» (1789) Р. Мальтус сформулировал закон народонаселения, в соответствии с которым численность населения возрастает в геометрической прогрессии (удвоение за 25 лет), а рост количества продовольствия возможен в арифметической прогрессии. Вывод из этого закона Мальтус сделал в соответствии со своим социальным положением и мировоззрением вместо того, чтобы направить научную мысль на увеличение в стране продуктов питания путем производства или внешней торговли (как это сделал Рикардо), он предложил мрачный путь по сокращению численности населения.

В главе V «О влиянии на общество нравственно-го обуздания» «Очерка» Мальтус пишет: «Распутная жизнь, нанося вред народонаселению, очевидно, влечет к ослаблению благороднейших побуждений сердца и к искажению характера. При этом всякая незаконная связь содействует не менее, чем брак, возрастанию населения (если при этой связи не прибегают к средствам, противным нравственности) и представляет несравненно большую вероятность, что родившиеся дети попадут на попечение того общества, членами которого они будут» [7]. Другой превентивной мерой роста населения Мальтус называет ранние браки бедного населения.

Но самым мрачным и циничным способом ограничения численности населения Мальтус связывает с факторами, повышающими смертность, такими как война, эпидемия, голод.

Под воздействием трудов Мальтуса были внесены изменения в законодательство. Британский парламент в 1834 году переработал Закон о бедных, отменив пособия неимущим. Вместо помощи бедным в виде денежных выплат и продовольствия средства стали направлять в работные дома на создание рабочих мест для принудительного тяжелого труда бедных фактически за еду.

Теоретические разработки французского политэконома Жана Батиста Сэя (1767–1832) оцениваются в истории экономических учений по-разному. С точки зрения неоклассических подходов Сэй стал одним из основоположников «строго научного метода», лидером классической политической экономии (Ш. Жид, Ш. Рист, Ад. Бланки, Й. Шумпетер, Б. Сэлигмен, М. Блауг). Но в марксистской историографии Ж. Б. Сэй рассматривается как представитель упрощенной (вульгарной) политической экономии. К. Маркс называет Сэя вульгаризатором смитианства, поверхностным и «комическим принцем науки». (Д. Розенберг, И. Г. Блюмин, Ф. Я. Полянский).

Причина таких диаметрально противоположных оценок заключается в великом переломе в политэкономической науке с введением в нее «теории трех факторов производства», аргументированных Сэем. Смысл теории заключается в том, что стоимость товара создается трудом, капиталом и землей, как главными производственными факторами. Доходы собственников в виде заработной платы, прибыли и ренты одинаково заработаны, участники выступают как партнеры, нуждающиеся друг в друге, в обществе царит гармония. Все проблемы, связанные с социальной дифференциацией, жесткой эксплуатацией наемного труда не только мужчин, но и детей и женщин, труд которых оплачивается ниже, все это исчезает из политической экономии Сэя. Экономическая наука теряет объясняющую силу, поскольку у нее нет ответа на причины рабочих забастовок, Парижской коммуны, социального напряжения между трудом и капиталом. В работе «Трактат политической экономии, или Простое изложение способа, которым образуются, распределяются и потребляются богатства» (1803), Ж. Б. Сэй в рамках развития теории ренты, рассматривает ее как один из факторов производства, а отношения между земельными собственниками и наемными рабочими как взаимовыгодный и эквивалентный обмен услугами. Сэй пишет: «Один изучает движение и законы природы. Это *ученый*. Другой, пользуясь его знаниями, создает полезные продукты. Это земледелец, мануфактурист или торговец, или, чтобы всех таких лиц назвать одним именем, это

предприниматель, т. е. лицо, которое берется за свой счет и на свой риск, и в свою пользу произвести какой-нибудь продукт. Третий, наконец, работает по указанию двух первых. Это *рабочий*» [9, с. 126].

Теория земельной ренты в трудах немецкого экономиста, научного новатора и защитника интересов пролетариата Карла Маркса (1818–1883) получила такие новые понятия, как абсолютная рента, дифференциальная земельная рента I рода и II рода.

Происхождение дифференциальной земельной ренты Маркс связывает с различием качества земли по плодородию и местоположению, поскольку приходится обрабатывать земли худшего качества в условиях экстенсивного ведения сельского хозяйства: «К тому же, как ни объяснять самоё земельную ренту, у нее остается то значительное различие по сравнению с промышленностью, что в промышленности избыточная прибавочная стоимость получается благодаря более дешевому производству продуктов, а в земледелии – благодаря более дорогому производству» [2, с. 8].

Дифференциальная рента II рода характеризовалась Марксом как способ интенсивного земледелия при помощи вложения капитала в существующие земельные угодия. «Различную величину земельной ренты при одинаковом вложении капитала можно объяснить только неодинаковым плодородием земельных участков. Различная величина ренты при одинаковом плодородии может быть объяснена только различной величиной вложенных капиталов» [2, с. 37].

Абсолютную земельную ренту Маркс связывает с частной, капиталистической формой собственности: «Сам факт земельных собственников привел бы к тому, что эта добавочная прибыль, вместо того чтобы войти в процесс выравнивания общей нормы прибыли, консолидировалась бы и доставалась бы земельному собственнику» [2, с. 11–12]. Монополия частной собственности на землю препятствует перераспределению прибавочной стоимости, созданной в земледелии. Монополия на землю мешает вливаться в общий поток создаваемой прибавочной стоимости во всех отраслях и формировать общую норму прибыли. Марксистская теория ренты сыграла ключевую роль в экономической науке в решении социально-классовых вопросов, объясняя эксплуататорский характер доходов земельных собственников.

Таким образом, в политической экономии сложились разные подходы к теории ренты. Адам Смит и Жан Батист Сэй представляли ренту как часть «естественной цены», связывали со стоимостью продуктов земледелия, включающих сумму доходов труда и капитала.

Давид Рикардо стал основателем «распределительной теории ренты», рассматривая ренту как добавочный доход землевладельцев, которых считал непроизводительным классом. В рикарданской теории ренты на первый план выступают вопросы распределения общественного продукта между собственниками, арендаторами и наемными рабочими.

Марксистская теория ренты основана в первую очередь на капиталистических отношениях собственности, рассматривает теорию ренты в аспекте исторической смены способов производства.

Библиографический список

1. *Мальтус Т. Р.* Начала политической экономии // Примечания к книге Мальтуса «Начала политической экономии». Сочинения. Том III. – М. : Издательство социально-экономической литературы, 1958.
2. *Маркс К., Энгельс Ф.* Сочинения: в 50 т. 1955–1981. 26. Ч. II. – 2-е изд. – М. : Государственное издательство Политической литературы, 1963.
3. *Петти У.* Трактат о налогах и сборах. Антология экономической классики: в 2 т. Т. 1. – М. : Эконом, 1993.
4. *Полянский Ф. Я.* Физиократы // История экономической мысли / под ред. И. Д. Удальцова, Ф. Я.

- Полянского. — М. : Издательство Московского университета, 1961.
5. *Рикардо Д.* Начала политической экономии и налогового обложения. // Сочинения. Том I. — М. : Издательство социально-экономической литературы, 1958.
 6. *Рикардо Д.* Парламентские речи. Сессия 1820 г. (май–июль). Бедственное состояния земледелия. // Сессия 1821 г. (февраль–июнь). Назначение комитета для исследования бедственного положения земледелия. Сессия 1822 г. (февраль–июль). Бедственное состояния земледелия. Давид Рикардо Сочинения. Том IV. — М. : Издательство социально-экономической литературы, 1958.
 7. *Роберт М. Т.* Опыт закона о народонаселении. — М. : Издательство АСТ, 2023. — 256 с.
 8. *Смит А.* Исследование о природе и причинах богатства народов. — М. : Эксмо, 2022. — (Антология экономической мысли).
 9. *Сэй Ж. Б.* Трактат политической экономии. — М. : Дело, 2000.
 10. *Тюрго А. Р. Ж.* Размышления о создании и распределении богатства // Мировая экономическая мысль. Сквозь призму веков в 5 т. Т. 1. От зари цивилизации до капитализма. — М. : Мысль, 2004.
 11. *Шумпетер И.* История экономического анализа. В 3-х т. Т. 1. — СПб. : Экономическая школа, 2004.