

ЗЕМЕЛЬНАЯ РЕНТА КАК ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ПАТОЛОГИЯ
LAND RENT AS AN ECONOMIC PATHOLOGY



УДК 332.68:63

DOI:10.24411/2588-0209-2020-10184

Бухтояров Николай Иванович,

кандидат экономических наук, доцент, ректор, зав. кафедрой конституционного и административного права, ФГБОУ ВО «Воронежский государственный аграрный университет имени императора Петра I», г. Воронеж, e-mail: 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, e-mail: ag-ec@agroeco.vsau.ru

Nikolay I. Bukhtoiarov,

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Rector of the University, Head of the Department of Constitutional and Administrative Law, Voronezh State Agrarian University named after Emperor Peter the Great, Voronezh

Isaak B. Zagaytov,

Doctor of Economic Sciences, Full Professor, Professor at the Dept. of Economics in Agro-Industrial Complex, Voronezh State Agrarian University named after Emperor Peter the Great, Voronezh

Аннотация. Представлено обоснование земельной ренты как экономической патологии. Показано, что ее присвоение является тормозом общественного воспроизводства, так как, во-первых, выплата земельной ренты в любой форме приводит к росту издержек производителя продуктов земледелия и тем самым снижает их конкурентоспособность на агропродовольственных рынках; во-вторых, сельхозтоваропроизводители в целях экономии на обязательных платежах стремятся повышать интенсивность использования либо арендуемых, либо приобретенных земель, превращая ренту в фактор технологически избыточной интенсификации; в-третьих, земельная рента в

некоторых случаях может являться фактором, тормозящим интенсификацию сельскохозяйственного производства; в-четвертых, рентные платежи, сокращая финансовые возможности многих сельхозтоваропроизводителей (особенно мелких), ограничивают спрос на землепользование; в-пятых, рентные отношения заметно усложняют вывод экономики из аграрных кризисов; в-шестых, рентные отношения способны мешать рациональному формированию фонда обрабатываемых земель за счет земель относительно лучшего качества; в-седьмых, рента, присвоенная частным земельным собственником, лишь частично и далеко не всегда используется на производственные цели.

Summary. The paper presents theoretical underpinning of land rent as an economic pathology, as well as of the fact that rent seeking acts as a brake on social reproduction, since, firstly, land rental payment in any form raises the costs of the producer of agricultural products and consequently reduces their competitiveness in agri-food markets; secondly, for reasons of payments economy agricultural producers tend to increase land use intensity of either leased or purchased land, and, thus, turning rent into a factor of technologically excessive intensification; thirdly, land income in some cases becomes a brake on the intensification of agricultural production; fourthly, land rental payment limits the financial capabilities of many agricultural producers, especially small ones, and, as a result, limits the demand in land rental market; fifthly, rental relations significantly complicate agricultural crises bailout of the economy; sixthly, rental relations can repress rational formation of the fund of cultivated land due to the existence of lands of relatively better quality; seventhly, rent appropriated by the private land owner is only partially and is not always is used for production purposes.

Ключевые слова: земельная рента, специфика рентных отношений, аренда земельных долей, экономическая патология, способы изъятия ренты.

Keywords: land rent, specific features of rent relations, lease of land allotments, economic pathology, rent seeking methods.

Проблемы земельной ренты были и остаются предметом исследования многих отечественных экономистов [1, 2, 3, 4, 5], изучавших не только экономическую сущность земельной ренты как форму реализации собственности на землю, но и ее экономическое содержание, источники возникновения, а также виды земельной ренты, субъекты рентных отношений, влияние на другие виды доходов и др.

Обоснованию земельной ренты как экономической патологии посвящены работы сотрудников экономического факультета Воронежского ГАУ [6, 7]. По их мнению, 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. Любое простое землеустроительное мероприятие позволяло внутри общины выравнивать качество временных землевладений, и поэтому 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. Сформировалась рента.

Отсюда земельная рента является экономической реализацией монополии землевладения. При дифференциальной ренте мы имеем дело с отношениями монополии по поводу земель относительно лучшего качества, при абсолютной ренте – с землей любого качества, включая худшие из востребуемых в процессе воспроизводства. В монографии И.Б. Загайтова [8] 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.

В качестве субъектов рентных отношений следует рассматривать земельных собственников, арендаторов, субарендаторов, сервитут пользователей, ипотечные банки, государственные структуры, потребителей продукции земледелия. При этом еще нужно учитывать различия в характере рентных отношений, возникающих с различными группами вышеуказанных субъектов.

Известно, что при прочих равных условиях цена приобретения, аренды крупных участков землепользований ниже, чем в случае их расчленения на мелкие участки, которые продаются или приобретаются «из нужды», а не для получения прибыли. Также земельные отношения с резидентами несколько отличны от отношений с нерезидентами. Далеко не одинаковы отношения с потребителями продукции в мегаполисах и сельской местности. Наконец, они существенно различаются в зависимости от характера земельных отношений, формирующихся в условиях государственно-демократического, либерально-олигархического и иных курсов социально-экономической политики и обусловленной этим системы фискальных, кредитных и других взаимосвязей.

Так, при создании крупных корпоративных структур в АПК не только Воронежской области, но и других областей ЦЧР, цена земельной доли размером 5–7 га составляла 80–140 тыс. руб. (16–20 тыс. за 1 га), что способствовало массовой бесконтрольной скупке их у многих собственников в 90-е годы XX в., а также образованию значительных массивов сельскохозяйственных угодий и формированию латифундий в нулевые и последние годы XXI в. Подобное наблюдалось и во вновь созданных вместо колхозов и совхозов средних по размеру сельскохозяйственных предприятиях, которые впоследствии стали участниками интегрированных агропромышленных формирований. Все это осуществлялось с целью рациональной организации сельскохозяйственного производства и получения прибыли. В то же время земельные участки под застройку в этих регионах в сельской местности приобретались по

цене 10 тыс. руб. за сотку (1 млн руб. за 1 га), в городской – за 80 тыс. руб. и более за сотку (8 млн руб. за 1 га), а в городе Воронеже – 200–300 тыс. руб. за сотку (20–30 млн за 1 га).

Еще более неравные условия имели место при сдаче в аренду земельных долей. Так, в Воронежской области, как показывают наши наблюдения по итогам 2017 г., за земельную долю размером в 6 га пашни арендодатель получал от арендатора 1,5 т зерна (по 50% пшеницы и ячменя), 20 л масла подсолнечного, 25 кг сахара и 25 кг муки пшеничной. Если определить стоимость этой продукции по себестоимости (по данным годовой отчетности сельскохозяйственных предприятий Воронежской области за 2017 г.), то можно установить, что арендодатель получал 9,664 тыс. руб., или 1,611 тыс. руб. с 1 га:

- зерно – $1,5 \text{ т} \times 5,34 \text{ тыс. руб.} = 8,01 \text{ тыс. руб.};$
- масло – $20 \text{ л} \times 20,29 \text{ руб.} = 0,406 \text{ тыс. руб.};$
- сахар – $25 \text{ кг} \times 21,44 \text{ руб.} = 0,536 \text{ тыс. руб.};$
- мука – $25 \text{ кг} \times 28,48 \text{ руб.} = 0,712 \text{ тыс. руб.}$

Сам арендатор производил соответствующей продукции на сумму 216,18 тыс. руб. с 1 га:

- зерно – $40,7 \text{ ц/га} \times 0,534 \text{ тыс. руб.} = 21,73 \text{ тыс. руб.};$
- масло – $853 \text{ л} \times 20,29 \text{ руб.} = 17,31 \text{ тыс. руб.};$
- сахар – $5018 \text{ кг} \times 21,44 \text{ руб.} = 107,59 \text{ тыс. руб.};$
- мука – $2442 \text{ кг} \times 28,48 \text{ руб.} = 69,55 \text{ тыс. руб.}$

Таким образом, расчеты свидетельствуют, что арендная плата составляет 0,75% от стоимости произведенной сельскохозяйственной продукции, что не укладывается в сложившиеся нормативы арендной платы и не идет ни в какое сравнение с существующими годовыми нормативами амортизационных отчислений по другим средствам производства.

В дореформенный период в экономической литературе существовала двоякая оценка влияния земельной ренты на процесс общественного воспроизводства. В целом преобладало мнение, что поскольку рента является нетрудовым доходом, она оказывает негативное влияние на хозяйственную деятельность, так как позволяет получающим ее предприятиям иметь избыточные ресурсы в качестве резерва сокрытия неэффективного ведения хозяйства. Отсюда вывод – ренту нужно полностью изымать и использовать для поддержки производства в относительно худших природных условиях.

В то же время отдельные экономисты исходили из представления о том, что дифференциальную ренту II вида следует оставлять производителям в качестве стимула интенсификации производства. По существу, имело место непонимание различий между дифференциальной рентой II вида и рационализаторским доходом.

В постсоветский период сохранилась неоднозначная оценка рентных отношений, но резко увеличилось число публикаций, в которых данная проблема рассматривалась с апологетических позиций в отношении всех видов частной собственности, поэтому рента представляется в качестве такого же нормального вида дохода с земли, как прибыль выступает доходом с затраченного капитала или зарплата – доходом на затраченный труд.

Ошибочность данной позиции заключается в отрицании того реального факта, что земельная рента даже при капитализме является «вредным наростом» [9, с. 360]. Отсюда следует, что в принципе рента является экономической патологией, и поэтому ее

присвоение является тормозом общественного воспроизводства. В подтверждение этого сошлемся на следующие факты. Во-первых, выплата ренты в любой форме (арендной платы, процентов по ипотеке, земельного налога, цены земли) увеличивает издержки сельхозтоваропроизводителя.

Соответственно это снижает конкурентоспособность продукции как на внутреннем, так и на внешнем агропродовольственных рынках. Чтобы избежать банкротства, плательщики ренты вынуждены повышать цены своей продукции. Но это сужает платежеспособный спрос на продукцию нормального качества, что вынуждает потребителя переходить на использование менее качественных товаров. Такие очевидные последствия, как снижение конкурентоспособности и платежеспособного спроса усложняют проблему реализации сельскохозяйственной продукции и могут привести к сокращению посевов и объемов производства. Как следствие, сокращается количество рабочих мест, растет потребление более дешевых, но менее качественных заменителей, что в свою очередь ухудшает демографические показатели общественного воспроизводства (в частности, растут заболеваемость, смертность и др.).

Во-вторых, сельхозтоваропроизводители в целях экономии на рентных платежах стремятся повышать интенсивность использования либо арендуемых, либо приобретенных земель, что нередко становится фактором технологически избыточной интенсификации, которая может сопровождаться ухудшением экологических условий предпринимательской деятельности, в частности, сверхнормативным повышением удельного веса в структуре посевных площадей таких культур, как подсолнечник, избыточным внесением удобрений под сахарную свеклу и др. Например, в структуре посевных площадей сельскохозяйственных культур в хозяйствах всех категорий Воронежской области в 1990 г. посевы подсолнечника составляли 7,2%, в 2006–2010 гг. – 20,9%, в 2017 г. – 16,7%, внесение минеральных удобрений под сахарную свеклу – соответственно 234,0 кг, 262,6 и 271,0 кг (в пересчете на 100% питательных веществ в расчете на 1 га).

В-третьих, земельная рента в ряде случаев сдерживает интенсификацию сельскохозяйственного производства, когда в силу различных социально-экономических условий начинает преобладать краткосрочная аренда, а английское арендное право, предусматривающее компенсацию выполненных арендатором прочных улучшений, не действует.

В-четвертых, поскольку выплата ренты сокращает финансовые возможности многих сельхозтоваропроизводителей (особенно мелких) в приобретении материально-технических ресурсов, необходимых для конкурентоспособной предпринимательской деятельности, падает спрос на землепользование, что и стало одной из ключевых причин того, что за годы реформ значительные площади пахотных земель оказались невозделанными.

В-пятых, рентные отношения заметно усложняют вывод экономики из аграрных кризисов, что является важнейшим фактором их особой продолжительности. В данном случае сказывается тот факт, что поскольку рента фиксирована в арендных договорах, то она мешает нормальному снижению цен при перепроизводстве продуктов земледелия, что и затягивает аграрный кризис.

Однако следует заметить, что в той части, в какой рента реализуется в форме

земельного налога, эта ее функция оказывает положительное влияние на местные бюджеты, так как соответственно несколько повышает устойчивость их доходной части.

В-шестых, рентные отношения способны мешать рациональному формированию фонда обрабатываемых земель за счет земель относительно лучшего качества. Они вынуждают сохранять в обороте не только лучшие, но и относительно худшие участки. Причина очевидна – для арендатора, в отличие от собственника земли и специалистов сельского хозяйства, все земли в экономическом смысле являются равнокачественными. И это естественно, поскольку худшая земля мало продуктивна, но остается дешевой, тогда как весь эффект большей продуктивности на лучшей земле ее собственник взимает с арендатора в виде рентных платежей.

В-седьмых, рента, присвоенная частным земельным собственником, лишь частично и далеко не всегда используется на производственные цели, например, на расширение производства, еще реже – на социально ориентированную благотворительность. Основная масса рентных доходов, часто превращается в различные формы паразитического потребления.

Когда получателем ренты становится государство (либо в качестве собственника земли, либо в качестве сборщика налога на ренту), паразитический характер использования рентных доходов в принципе может быть минимизирован. Однако это в известной мере сохраняет те негативы в ее влиянии на предпринимательскую деятельность, о которой речь шла в шести предшествующих пунктах. Поэтому с одной стороны, правы те экономисты, которые считают, что изъятие ренты в пользу государства является само по себе важным фактором повышения эффективности общественного воспроизводства, способствующим сокращению паразитарных доходов и непроизводительного потребления. Они правы и в том, что рассматривают изъятие ренты в качестве резерва роста инвестиционных ресурсов, в целях ускорения развития народного хозяйства.

В этой связи заметим, что в настоящее время земельный налог в соответствии с российским законодательством устанавливается Налоговым Кодексом РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований.

Налогоплательщиками признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками, в качестве объекта налогообложения – земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования.

Объектом налогообложения не признаются:

- земельные участки, изъятые из оборота в соответствии с законодательством РФ;
- земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством РФ;
- земельные участки из состава лесного фонда;
- земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством РФ, занятые находящимися в государственной собственности водными объектами в составе водного фонда;
- земельные участки многоквартирного дома.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и не могут превышать:

1) 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:

а) отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства;

б) не используемых в предпринимательской деятельности, приобретенных (предоставленных) для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества;

в) занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства;

2) 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

При этом организации-налогоплательщики сами исчисляют размер земельного налога и уплачивают по итогам каждого отчетного и налогового периода, а физическим лицам налог исчисляется налоговыми органами, которые направляют им уведомления (срок уплаты до 1 ноября каждого года).

Но если ограничиваться оценкой влияния на процесс воспроизводства только изъятием ренты, то это не снимает остальные шесть выше отмеченных способов ее негативного влияния на организацию земледелия. Следовательно, заслуживает внимания не только проблема совершенствования способов изъятия рентных доходов, но и особенно – исследование способов локализации формирования рентных отношений.

Список литературы

1. 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.
2. Волков С. Как достичь эффективного управления земельными ресурсами в России? / С. Волков, Н. Комов, В. Хлыстун // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2013. – № 3. – С. 3–7.
3. Зайцев А.А. Рентные проблемы эффективности государственной поддержки в аграрном секторе экономики РФ / А.А. Зайцев // Известия Международной академии аграрного образования. – Санкт-Петербург : Изд-во МААО, 2015. – № 25-2. – С. 54–60.
4. Никонова Г.Н. О модели государственного регулирования рынка сельскохозяйственных земель / Г.Н. Никонова // Научное обозрение: теория и практика. – 2017. – № 11. – С. 4–14.
5. Сагайдак А.А. Совершенствование экономического регулирования рентных отношений в сельском хозяйстве / А.А. Сагайдак // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2017. – № 8 (151). – С. 23–33.
6. Бухтояров Н.И. Проблемы регулирования рентных отношений в аграрном землепользовании / Н.И. Бухтояров, И.Б. Загайтов, С.И. Яблоновская // Московский экономический журнал. – 2019. – № 7. – С. 10–25.
7. Загайтов И.Б. Актуальные проблемы фундаментальной и прикладной экономической науки : монография. Ч. 2. От учения о ренте – к теории экономических патологий / И.Б. Загайтов. – Воронеж : ФГБОУ ВПО Воронежский ГАУ, 2012. – 292 с.
8. Загайтов И.Б. Законы земельной ренты в условиях интенсификации земледелия / И.Б. Загайтов. – Воронеж : Изд-во ВГУ, 1985. – 183 с.

9. 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.

Spisok literatury

1. Arzamastseva N.V. Kompleksnyi podkhod k teorii zemel'noi renty kak prioritetnoe napravlenie razvitiya metodologii ehkonomicheskoi otsenki zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya / N.V. Arzamastseva // Vestnik Michurinskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta. – 2018. – № 2. – S. 180–187.
2. Volkov S. Kak dostich' ehffektivnogo upravleniya zemel'nymi resursami v Rossii? / S. Volkov, N. Komov, V. Khlystun // Mezhdunarodnyi sel'skokhozyaistvennyi zhurnal. – 2013. – № 3. – S. 3–7.
3. Zaitsev A.A. Rentnye problemy ehffektivnosti gosudarstvennoi podderzhki v agrarnom sektore ehkonomiki RF / A.A. Zaitsev // Izvestiya Mezhdunarodnoi akademii agrarnogo obrazovaniya. – Sankt-Peterburg : Izd-vo MAAO, 2015. – № 25-2. – S. 54–60.
4. Nikonova G.N. O modeli gosudarstvennogo regulirovaniya rynka sel'skokhozyaistvennykh zemel' / G.N. Nikonova // Nauchnoe obozrenie: teoriya i praktika. – 2017. – № 11. – S. 4–14.
5. Sagaidak A.A. Sovershenstvovanie ehkonomicheskogo regulirovaniya rentnykh otnoshenii v sel'skom khozyaistve / A.A. Sagaidak // Zemleustroistvo, kadastr i monitoring zemel'. – 2017. – № 8 (151). – S. 23–33.
6. Bukhtoyarov N.I. Problemy regulirovaniya rentnykh otnoshenii v agrarnom zemlepol'zovanii / N.I. Bukhtoyarov, I.B. Zagaitov, S.I. Yablonovskaya // Moskovskii ehkonomicheskii zhurnal. – 2019. – № 7. – S. 10–25.
7. Zagaitov I.B. Aktual'nye problemy fundamental'noi i prikladnoi ehkonomicheskoi nauki : monografiya. Ch. 2. Ot ucheniya o rente – k teorii ehkonomicheskikh patologii / I.B. Zagaitov. – Voronezh : FGBOU VPO Voronezhskii GAU, 2012. – 292 s.
8. Zagaitov I.B. Zakony zemel'noi renty v usloviyakh intensifikatsii zemledeliya / I.B. Zagaitov. – Voronezh : Izd-vo VGU, 1985. – 183 s.
9. Marks K. Kapital. Kritika politicheskoi ehkonomii. T. 3, кн. 3. Protsess kapitalisticheskogo proizvodstva, vzyaty v tselom. Ch. 1 / K. Marks, pod red. F. Ehngel'sa. – Moskva : Politizdat, 1985. – 508 s.