**Содержание**

[**Введение 3**](#_Toc233540055)

[**1.Понятие ренты 4**](#_Toc233540056)

[**2. Виды земельной ренты 5**](#_Toc233540057)

[**3. Цена земли 7**](#_Toc233540058)

[**Заключение 11**](#_Toc233540059)

[**Список литературы 12**](#_Toc233540060)

# Введение

Рента является ключевым понятием в оценке стоимости земли и любых природных ресурсов. Слово «рента» происходит от позднелатинского «rendita», означающего «отданная назад, возвращенная». В разных языках это слово имеет различное значение. Так в немецком языке словом «Rente» обозначается пенсия, в английском (rent) — арендная или квартирная плата, во французском (rente) — ежегодный доход, получаемый владельцем по облигациям государственных займов.

Общим смыслом для всех перечисленных значений является получение дохода, не связанного непосредственно с трудом. Словом «рента» обычно обозначается регулярно получаемый доход с капитала, имущества или земли, не требующий предпринимательской деятельности.

Представление о ренте, как дополнительном доходе, возникающем при использовании земли в виде избытка между рыночной стоимость произведенного товара и затратами на его производство, было впервые введено Томасом Мальтусом и Давидом Рикардо и развито Йоханом Генрихом фон Тюненом.

1. **Понятие ренты**

Слово «рента» в переводе с французского (rente) означает «отданная», т.е. здесь подчеркивается факт передачи части дохода производителя собственнику.

Земельная рента — это частный случай экономической ренты, ибо представляет собой доход от использования земли и других природных ресурсов, предложение которых ограниченно (другими словами, это плата за использование этих ресурсов).

Понятие «экономическая рента» шире понятия «земельная рента». Экономическую ренту получают не только земельные собственники и землепользователи, но и звезды эстрады, известные актеры, выдающиеся спортсмены.

Рента — особый вид относительно устойчивого дохода, непосредственно не связанного с предпринимательской деятельностью. В связи с этим различают абсолютную и дифференциальную ренты.

Ренту, которую получают все собственники земли независимо от ее качества, К. Маркс назвал абсолютной, а Н.Г. Чернышевский — праздной.

Собственник земли, обладая монопольным правом присваивать землю, получает экономическую (абсолютную) ренту — своеобразную дань, собираемую с худших и всех остальных участков земли. Таким образом, монополия частной собственности на землю выступает причиной абсолютной ренты. Поскольку рыночная цена на сельскохозяйственные продукты включает абсолютную ренту, это ведет к их удорожанию. По сути дела, покупая такую продукцию, все общество выплачивает дань земельным собственникам. Поэтому уже в XIX в. выдвигались различные предложения для отмены собственности на землю. Так, в «Манифесте Коммунистической партии» К. Маркса и Ф. Энгельса предлагается передача земли в собственность государства («экспроприация земельной собственности») и обращение ренты на покрытие государственных расходов. Генри Джордж в книге «Прогресс и бедность» (1879) считал необходимым ввести 100%-ный налог на земельную ренту. Опыт бывших социалистических стран показал, что национализация земли привела к снижению эффективности ее использования, а государственное регулирование гибельнее, чем провалы рынка.

# 2. Виды земельной ренты

Земельная рента возникает в силу тех особых экономических отношений, которые складываются по присвоению и использованию земли. Землевладелец (частный собственник, кооператив или государство) на законном основании обладает исключительным правом собственности на землю. Он передает свое право использования земли предпринимателю, который по условиям арендного договора временно организует сельскохозяйственное производство. На взаимоотношения арендодателя и бизнесмена влияют следующие экономические условия.

В отличие от обычных промышленных средств производства, которые могут изготавливаться в нужном объеме, земля является невоспроизводимым фактором экономики и количественно ограничена. К тому же она различна по качеству (по плодородию и по месторасположению — удаленности от рынка сбыта): различаются лучшие, средние и худшие участки земли.

Сельскохозяйственных продуктов с одних только лучших и средних по качеству земель недостаточно для удовлетворения общественных потребностей в этих благах. Поэтому при условии получения обычной прибыли предприниматели берут в аренду и худшие участки. В результате возникают особые условия образования цен на зерно и другую продукцию. Рыночная цена за каждую ее единицу складывается по условиям производства на худших землях. Все фермеры сбывают выращенный урожай по ценам, которые не только окупают повышенную себестоимость (непреднамеренно большие затраты труда и материальных ресурсов) на худших землях, но и обеспечивают, как минимум, обычную прибыль.

В силу более благоприятных условий на лучших и средних по качеству землях себестоимость единицы продукции ниже, чем на худших участках. Если сложить такую относительно низкую себестоимость (скажем, 1 ц пшеницы) с обычной прибылью, то на лучших участках ее индивидуальная цена будет ниже рыночной. Поэтому фермеры, хозяйствующие здесь, получают при продаже созданных благ по рыночной цене дополнительную сверхприбыль. Такая дифференциальная (разностная) сверхприбыль — это разница между рыночной ценой, отражающей повышенные затраты на худших участках, и сравнительно низкой индивидуальной ценой единицы продукции, складывающейся на лучших землях.

Земельный собственник прекрасно осведомлен о качестве принадлежащей ему земли и учитывает это обстоятельство в арендном договоре. Поэтому разностная прибыль достается ему в виде дифференциальной ренты.

Предприниматель может повысить экономическое плодородие земли, то есть он вносит удобрения, улучшает почву и выполняет иные агротехнические мероприятия. В таком случае проводится интенсификация сельского хозяйства, которая означает увеличение выпуска продукции без расширения земельных участков путем улучшения использования средств производства и рабочей силы. Такие меры повышают эффективность дополнительных капитальных затрат, в результате чего себестоимость единицы продукции снижается. Продавая собранный урожай по установившейся рыночной цене (соответствующей условиям производства на худших землях), фермер получает новую разностную сверхприбыль. Она представляет собой разницу между рыночной ценой единицы продукции и индивидуальной ценой, которая понизилась вследствие интенсификации хозяйства на арендованном участке. Этот доход предприниматель получает до истечения срока арендного договора. Когда же землевладелец заключает с предпринимателем арендный договор на новый срок, то он учитывает результаты капиталовложений в улучшение земли (произведенные без всякого его участия) и назначает более высокую плату за пользование его землей.

Рента подобным же образом образуется в добывающей промышленности (где получают энергоносители, полезные ископаемые и другие сырьевые продукты). Здесь дифференциальный доход порожден различиями в уровне производительности труда и величине себестоимости, которые обусловлены неодинаковым богатством залежей и неравенством других природных условий на рудниках, шахтах, нефтяных и газовых скважинах. Цены на продукцию добывающей индустрии устанавливаются, естественно, по худшим условиям ее производства. На лучших же участках, где получают полезные ископаемые с меньшими издержками, образуется разностный доход. Он достается собственнику земли в виде ренты.

# 3. Цена земли

В развитом рыночном хозяйстве земля становится предметом купли-продажи. Что же в этом случае лежит в основе цены на земли?

При продаже земли ее собственник заботится о том, чтобы не потерять получаемый им рентный доход. Он, по-видимому, стремится получить за участок по крайней мере такую сумму денег, которая, будучи помещена в банк, принесла бы ему годовую величину процента, равную ренте. В свою очередь, покупатель земли, прежде чем стать ее собственником, сравнивает приносимую землей сумму ренты с процентом, который он может получить, если положит свои деньги в банк. Стало быть, цена земли есть капитализированная (превращенная в денежный капитал) рента. Цена земли (Цз) прямо пропорциональна величине ренты (Рз) и обратно пропорциональна ставке депозитного процента (Пц’):

При неизменном рентном доходе цены на землю могут возрастать, когда снижается ставка процента. Если, допустим, банк уплачивает вкладчикам 5% годовых, то участок, приносящий ренту в размере 14 000 марок в год, будет продаваться за 2800 тыс. марок (). Когда же норма банковского процента понизится до 2%, цена того же участка возрастет до 7 млн. марок ().

На рыночную цену земли определенное влияние оказывает соотношение предложения и спроса на данный товар. При этом важно отметить, что количество предлагаемой земли не может вообще измениться под воздействием повышения или снижения цены: общее количество освоенной земли невозможно увеличить. Только при очень высоких ценах на землю становится выгодным вовлекать в оборот заболоченные, пустынные и им подобные территории, но и их количество имеет непреодолимые пределы.

Для современных условий характерна тенденция уменьшения предложения земли вследствие ряда обстоятельств. Так, непрерывно усиливается процесс урбанизации (роста городов) и использования земли для других несельскохозяйственных целей (добычи полезных ископаемых, строительства аэродромов и т. п.). В связи с этим государство в ряде стран идет на национализацию части земель (выкупая ее у собственников), создает национальные парки и заповедники, в которых в экологических целях сохраняется в неприкосновенности природная среда. Оно улучшает использование земель для городского строительства и рационального развития отдельных регионов страны. Все это, естественно, ограничивает предложение на рынке земли.

Одновременно возрастает спрос на землю. Его предъявляют крупные сельскохозяйственные предприятия, стремящиеся расширить свою деятельность. Активными покупателями выступают те, кто строит дома за пределами городов и использует землю для иных несельскохозяйственных нужд. В итоге для соотношения предложения и спроса на землю сейчас типична ситуация, изображенная на рис. 1.

Рис. 1. - Изменение цены земли при разных соотношениях предложения и спроса на нее

На рис. 1 показано, что происходит с ценой при сокращении земельных угодий, являющихся объектом купли-продажи на рынке земли, и при увеличении спроса на нее. Во многих случаях кривая предложения является строго фиксированной и принимает вертикальное положение, поскольку не изменяется под воздействием спроса. Первоначально эта кривая (П1 — П2) пересекается с кривой спроса (С1-С2) в равновесной точке Р1;, что приводит к образованию цены земли Ц1;. Однако при уменьшении количества земли с З1 до З2 кривая предложения (П3-П4)пересекается с кривой спроса в равновесной точке Р2, вследствие чего цена земли повышается с уровня Ц1 до уровня Ц2.

Не случайно во второй половине XX в. в странах Запада сложилась устойчивая тенденция к росту цены земли. Показательно, например, что в ряде регионов США цена земли выросла по сравнению с 1940 г. более чем в 3–5 раз. Сопутствующим этому следствием является еще более быстрое повышение цены на жилые дома. Так, в тех же США в начале 50-х годов цена традиционного односемейного дома равнялась 8 тыс. долл., а в середине 80-х годов она возросла более чем в 10 раз. Для приобретения дома американская семья может получить ссуду в размере 70% его товарной цены с рассрочкой на 25–40 лет. Между тем выплачиваемая по процентам сумма оказывается больше первоначального займа в 2 или более раза.

Вкладывать деньги и недвижимость — землю, дома и другие капитальные объекты, цены на которые обычно повышаются быстрее, чем на иные товары, стало особенно выгодным делом в условиях инфляции. Это подогрело спекулятивную «горячку», направленную на покупку всякой недвижимости (и в первую очередь — земли) с расчетом получить в будущем очень высокую цену за эти блага. Но, таким образом, с одной стороны, создаются экономические предпосылки для получения в будущем совершенно неоправданных доходов одними, а, с другой стороны, ухудшаются жизненные условия многих людей, стремящихся приобрести жилые и земельные участки для производства сельскохозяйственных продуктов. В связи с этим в Великобритании, Швеции, Италии и других государствах ограничено получение доходов от продажи земель тем, кто спекулирует недвижимостью, и собственникам земель, отводимых под новое городское строительство.

**Заключение**

Эффективно использовать собственность на землю (получить доход) можно при разных формах землепользования: и когда действует арендатор чужой земли, и при сдаче земли ее владельцем в ипотеку, и если собственник земли полностью сам распоряжается ею. Это означает, что сельское хозяйство может успешно развиваться при плюрализме форм собственности на землю. Решающее значение для получения нормального дохода имеют технические и организационно-экономические условия производства. Такие условия имеются у процветающих крупных хозяйств. Что касается мелких фермерских хозяйств, то они нуждаются в поддержке государства: им требуется финансовая помощь, серьезные экономические стимулы и современная инфраструктура сельскохозяйственного производства, которую обеспечивает агропромышленный комплекс. В нем продуктивно соединяется изготовление необходимых средств производства для сельского хозяйства, само это хозяйство и отрасли промышленной переработки полученной продукции. Новейшие научно-технические достижения позволяют поднять эффективность труда во всех отраслях комплекса.

**Список литературы**

1. Носова С.С. Экономическая теория: Учебник. - М.: ВЛАДОС, 2004. - Гл. 32, с. 288-301, гл. 28, с. 246-247.
2. Экономическая теория: Учебник / Под ред. И.П. Николаевой. - М.: Проспект, 2005. - Гл. 16, с. 271-290.
3. Козырев В.М. Основы современной экономики: Учебник - М.: Финансы и статистика, 2002. - Гл. 10, с. 258-269.
4. Экономическая теория: Учебник / Под ред. В.Д. Камаева. - М.: ВЛАДОС, 2003. - Гл. 16, с. 369-413.