

Д.Д. ЛУКМАНОВ

**ТЕОРИИ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ:
ИНСТИТУЦИОНАЛИЗАЦИЯ АРЕНДНО-РЕНТНЫХ
ОТНОШЕНИЙ АГРАРНОЙ СФЕРЫ ЭКОНОМИКИ**

БГАУ

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ФЕ-
ДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕ-
ЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ БАШКИРСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

Д.Д. Лукманов

**ТЕОРИИ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ:
ИНСТИТУЦИОНАЛИЗАЦИЯ АРЕНДНО-РЕНТНЫХ
ОТНОШЕНИЙ АГРАРНОЙ СФЕРЫ ЭКОНОМИКИ**

Издательство «БГАУ»

УФА - 2011

УДК 332
ББК 65.32-5
Л 84

Лукманов Д.Д. Теории земельной ренты: институционализация арендно-рентных отношений аграрной сферы экономики. Уфа: БГАУ, 2011. – 380с.

ISBN 5-7501-0568-7

Монография посвящена исследованию экономических теорий земельной ренты и процесса институционализации – возникновении и развитии формальных и неформальных правил и норм (экономических и правовых институтов), формирующих и регулирующих развитие арендно-рентных отношений аграрной сферы экономики. В работе введено новое понятие «арендно-рентные отношения», которое рассматривается как совокупность экономических, правовых, психологических отношений, возникающих между собственниками земли и другими субъектами хозяйствования в процессе передачи земли в аренду и формировании величины платы за пользование землей (земельной ренты). Особое внимание в монографии уделено исследованию процесса формирования участниками арендно-рентных отношений экономических институтов определения величины арендной платы за землю (земельной ренты). На основе изучения классической, неоклассической и институциональной теорий ренты обоснованы принципы институционального анализа арендно-рентных отношений. В монографии разработана авторская концепция форм поведения субъектов арендно-рентных отношений в различных экономических ситуациях, обоснованы причины выбора или формирования ими дорыночных, рыночных и нерыночных институтов определения величины земельной ренты, а также разработаны конкретные рекомендации направленные на решение современных проблем возникающих на рынке аренды земли.

Для научных работников, преподавателей экономической теории, аграрной экономики, студентов, аспирантов и докторантов, интересующихся теоретическими и методологическими проблемами развития теории земельной ренты и институционализации арендно-рентных отношений. Представляет практический интерес для частных собственников земли и предпринимателей - арендаторов, руководителей предприятий аграрной сферы экономики, а также государственных и муниципальных служащих контролирующих и регулирующих арендную форму реализации государственной и муниципальной собственности на землю.

Рецензенты:

А.Х. Махмутов, академик АН РБ, доктор экономических наук, профессор Башкирской академии Государственной службы и управления при президенте РБ;

Л.М. Кликич, доктор экономических наук, профессор кафедры экономики аграрного производства ФГОУ ВПО Башкирский государственный аграрный университет

ISBN 5-7501-0568-7

Лукманов Д.Д. 2011
Издательство «БГАУ»

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
РАЗДЕЛ I. ФОРМИРОВАНИЕ АРЕНДНО-РЕНТНЫХ ПОЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В СИСТЕМЕ ИНСТИТУЦИОНАЛЬНОГО АНАЛИЗА	
ГЛАВА I. МЕТОДИЧЕСКИЕ ПРИНЦИПЫ ИНСТИТУЦИОНАЛЬНОГО АНАЛИЗА ПОЗЕМЕЛЬНЫХ РЕНТНЫХ ОТНОШЕНИЙ	
1.1. Экономические теории земельной ренты: институционализация арендно-рентных отношений аграрной сферы экономики.....	10
1.2. Институциональный анализ как способ исследования арендно-рентных отношений.....	56
1.2.1. Принцип сочетания методологических подходов различных экономических теорий как основа институционального анализа арендно-рентных отношений.....	63
1.2.2. Междисциплинарный подход как принцип институционального анализа арендно-рентных отношений.....	77
1.2.3. Сущность понятия «институт» и институциональная структура арендно-рентных отношений (принцип институционализма).....	82
1.2.4. Эволюция институтов вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения (принцип историзма).....	97
1.3. Дорыночные, рыночные и нерыночные институты вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения и формирования земельной ренты: постановка проблемы.....	102
ГЛАВА II. ЭВОЛЮЦИЯ ИНСТИТУТОВ ВОВЛЕЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ В АРЕНДНО-РЕНТНЫЕ ОТНОШЕНИЯ	
2.1. Анализ развития институтов вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения в России в конце XIX - начале XX века.....	130
2.2. Нерыночные институты изъятия земельной ренты в условиях командно-административной системы хозяйствования	152
2.3. Эволюция институтов вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения в ряде стран мира.....	160
2.4. Нерыночные арендно-рентные отношения как основной способ экономической реализации государственной собственности на землю в современной аграрной сфере экономики России.....	169
2.5. Институты вовлечения в арендно-рентные отношения земель, находящихся в коллективно-совместной, коллективно-долевой и индивидуальной (частной) собственности.....	181

РАЗДЕЛ II. КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ОСНОВЫ ИССЛЕДОВАНИЯ ИНСТИТУТОВ ВОВЛЕЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ В АРЕНДНО-РЕНТНЫЕ ОТНОШЕНИЯ

ГЛАВА III. ИСХОДНЫЕ ОСНОВЫ ФОРМИРОВАНИЯ КОНЦЕПЦИИ РАЗВИТИЯ ИНСТИТУТОВ АРЕНДНО-РЕНТНЫХ ОТНОШЕНИЙ

3.1. Собственник земли в системе арендно-рентных отношений: проблема выбора или формирования институтов определения земельной ренты.....	193
3.2. Землепользователь в системе арендно-рентных отношений и институты определения земельной ренты.....	207
3.3. Экзогенные факторы, оказывающие влияние на формирование рыночных и нерыночных правил определения земельной ренты в современ- ной аграрной сфере экономики России.....	218

ГЛАВА IV. МОДЕЛИ ИНСТИТУТОВ ВОВЛЕЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ В АРЕНДНО-РЕНТНЫЕ ОТНОШЕНИЯ

4.1. Модель дорыночного института вовлечения земли в арендно-рентные отношения.....	228
4.2. Модель рыночного института вовлечения земли в арендно-рентные отношения и определения земельной ренты.....	241
4.3. Модель нерыночного института вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения в условиях перепроизводства сельскохозяйственной продукции.....	249
4.4. Модель нерыночного правила изъятия земельной ренты в условиях командно-административной экономики.....	255
4.5. Модели рыночных и нерыночных институтов формирования земельной ренты в современной аграрной сфере экономики России.....	261

ГЛАВА V. ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНСТИТУТОВ ВОВЛЕЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ В АРЕНДНО-РЕНТНЫЕ ОТНОШЕНИЯ

5.1. Опыт государственного регулирования институтов вовлечения земель- ных ресурсов в арендно-рентные отношения и формирования земельной рен- ты.....	276
5.2. Пути реформирования собственности на землю и институты вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения.....	291
5.3. Методики исчисления величины земельной ренты и институты формиро- вания платы за использование земель сельскохозяйственного назначения..	305
5.4. Роль государственного регулирования сельскохозяйственного производ- ства в формировании институтов (правил) определения величины земельной ренты.....	317
5.5. Правовое регулирование институтов формирования земельной ренты: индивидуальная, коллективная аренда и доверительное управление.....	324
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	335
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	345

ВВЕДЕНИЕ

Монография посвящена исследованию одного из дискуссионных и актуальных вопросов экономической теории – сущности земельной ренты и анализу институтов формирующих и регулирующих развитие арендно-рентных отношений аграрной сферы экономики.

В современной отечественной экономической науке растет интерес к институциональной парадигме исследования. При этом подавляющее большинство работ, посвященных данной тематике, носят либо общетеоретический, либо учебно-методический характер, и очень редки прикладные исследования. Данная работа является одной из попыток восполнить этот пробел. Она посвящена выяснению институционального содержания арендно-рентных отношений, а именно институтов (формальных и неформальных правил, норм), возникающих между субъектами собственности (арендодателями) и хозяйствования (арендаторами) в процессе передачи земельных ресурсов аграрной сферы экономики во временное и платное пользование и определения величины платы за пользование землей (земельной ренты).

Прикладная институциональная теория земельной ренты только формируется. В ней не нашли еще применения методические принципы институционального анализа арендно-рентных отношений, недостаточно уделяется внимания эволюции институтов определения платы за пользование землей, возможностям применения методологических подходов различных концепций исследования рентных отношений, без которых невозможно исследовать разнообразные экономические и правовые законы определения величины земельной ренты и её изъятия. Не оценена роль сложившихся способов и правил определения величины земельной ренты в повышении социально-экономической эффективности землепользования, в реформировании отношений собственности на землю и в создании устойчивой системы землепользования в аграрной сфере экономики.

В классической экономической теории дифференциальная рента I рассматривалась в качестве результата процесса производства, как дополнительный доход, возникающий из-за разницы рыночной цены на сельскохозяйственную продукцию формировавшейся на уровне издержек её производства на землях худшего качества, и индивидуальных затрат производства сельскохозяйственной продукции на других землях. В неоклассической экономической теории земельная рента рассматривалась и продолжает рассматриваться как цена ресурса, возникающая на рынке аренды земли. Теория земельной ренты в период социалистической системы хозяйствования развивалась на основе марксистской концепции рентных отношений. Но при этом, в условиях существования монополии государственной собственности на землю и отсутствия рыночных правил и норм найма земли в виде земельной ренты рассматривался весь дополнительный доход (сверхприбыль) возникавший в аграрной сфере экономики.

В экономической теории все еще господствует мнение, что земельные ресурсы аграрной сферы экономики должны вовлекаться в систему срочного и платного использования лишь на основе рыночных правил и механизмов. При таком теоретическом подходе остается не изученной целая сеть дорыночных, нерыночных институтов продолжающих регулировать развитие современной системы рентных отношений. Их исследование не возможно в рамках неоклассической парадигмы, необходим поиск нового теоретического подхода, который учитывал бы существование различных институтов обмена (найма), признавал бы их влияние на формирование цен на ресурсы. Такой теоретической концепцией исследования по-нашему мнению является институциональная экономическая теория¹.

¹ Под институциональной экономической теорией, мы имеем в виду основные три направления и школы, первое направление это «старый институционализм» её представители - Т. Веблен, У. Гамильтон, У. Митчелл, Дж. Коммонс, Г. Мюрдаль, Дж. Гэльбрейт, второе – «новая или неоинституциональная экономика» - Р. Коуз, О. Уильямсон, Г. Демсец, Д. Норт, А. Алчян, Р. Нельсон, третье направление – «новый институционализм» или «новейший институциональный подход» представители этой школы - Дж. Ходжсон, К. Поланьи, Дж. Хикс, Фуруботн Э. Рихтер Р. Среди российских ученых, активно разрабатывающих второе и третье направления институциональной экономической теории выделяются В. Автономов, А. Аузан, Р. Капелюшников, Ю. Латов, Р. Нуреев, А. Олейник, В. Полтерович, В. Радаев, В. Тамбовцев, А. Шаститко, А. Московский. Смотрите: Дж. Ходжсон Жизнеспособность институциональной экономической

Институциональная экономика – это современное направление экономической науки, суть которого заключается в исследовании экономических проблем в их взаимосвязи и взаимообусловленности с правовыми, психологическими и социальными изменениями происходящие в общественной жизни. Это направление экономической науки исходит из того, что экономические отношения это результат взаимодействия субъективных и объективных факторов. Теоретические принципы институциональной экономической теории позволяют преодолеть чрезмерно абстрактный и статичный подход неоклассического направления исследования и способствуют исследованию неизученных проблем социально-экономического, психологического характера возникающих при трансформации собственности на землю и их экономической реализации. Использование теоретических подходов институциональной экономической теории может существенно помочь в выявлении целого ряда неизвестных факторов тормозящих процессы реформирования отношений собственности на землю и их рационального использования. Институционализм обычно рассматривается как чисто теоретическое направление современной экономической науки, при этом игнорируется факт, что эта парадигма может иметь и непосредственное практическое значение.

В данной работе мы исходим, из того, что институциональный анализ, как система исследования, предполагает изучение степени влияния эндогенных и экзогенных факторов на формирование тех или иных правил определения величины земельной ренты. Именно экзогенные факторы оказывают в ряде случаев решающее воздействие на поведение участников арендно-

экономики//Эволюционная экономика на пороге XXI века. Доклады и выступления участников международного симпозиума. М.: Япония сегодня, 1997. С.29-74. Нуреев Р. М. Эволюция институциональной теории и её структура//Институциональная экономика /Под общей ред. А. Олейника. – М.: ИНФРА-М, 2005. - С.26-75. Институционализм: прошлое, настоящее, будущее//Вопросы экономики.- 1999.- №1.- С.7-12. Московский А. Институциональная экономика: Вводный курс. – М.: Экономический факультет МГУ, ТЕИС, 2003. – С.27. Фуруботн Э. Рихтер Р. Институты и экономическая теория: Достижения новой институциональной экономической теории /Пер. с англ. Под ред. В.С. Каткало, Н.П. Дроздовой. СПб.: Издат. дом Санкт-Петербург. гос. ун-та, 2005. – 702с. Здесь также необходимо подчеркнуть о том, что существуют и другие трактовки количества школ и направлений институциональной экономической теории и авторов их представляющих. Смотрите: Шаститко А.Е. Новая институциональная экономическая теория. – 3 – изд., перереб. и доп. - М.: Экономический факультет МГУ, ТЕИС, 2002.- 591с. 2002.- 416с. Дегтярев А.Н. Новый институционализм. Ведение. – Уфа: Уфимск. гос. институт сервиса, 2002.- 84с.

рентных отношений и на выбор или на формирование ими тех или иных правил обмена (найма).

В настоящее время в арендные и, соответственно, в рентные отношения аграрной сферы экономики России вовлечены более 104 млн га сельскохозяйственных угодий из 193,8 млн га земель, предназначенных для производства сельскохозяйственной продукции. Эти сельскохозяйственные угодья имеют различное плодородие (качество) и местоположение, они находятся в различных природно-климатических поясах. Основная часть этих земельных ресурсов принадлежит государству и используется нерационально (ставки арендной платы за землю колеблются на уровне налога на землю). Часть, находясь в арендно-рентных отношениях, оказалась выведенной из сельскохозяйственного оборота и как следствие, выплаты земельной ренты по ним, прекращены. Использование только незначительной части земельных ресурсов аграрной сферы экономики находящихся в арендно-рентных отношениях приносит выгоду землепользователям и земельная рента может быть изъята в форме дополнительного дохода.

В связи исследования сложившихся в рамках арендно-рентных отношений (рыночных и нерыночных, в том числе эквивалентных, неэквивалентных) институтов (правил и норм) определения величины платы за использование земли и разработка механизмов их экономического, административного и правового регулирования приобретают не только теоретическую, но и практическую значимость.

РАЗДЕЛ I ФОРМИРОВАНИЕ АРЕНДНО-РЕНТНЫХ ПОЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В СИСТЕМЕ ИНСТИТУЦИОНАЛЬНОГО АНАЛИЗА

ГЛАВА 1 МЕТОДИЧЕСКИЕ ПРИНЦИПЫ ИНСТИТУЦИОНАЛЬНОГО АНАЛИЗА ПОЗЕМЕЛЬНЫХ РЕНТНЫХ ОТНОШЕНИЙ

1.1 Экономические теории земельной ренты: институционализация арендно-рентных отношений

А.И. Вошинин, один из видных отечественных исследователей теории земельной ренты, еще в конце XIX века обратил внимание на существование в экономической теории различных трактовок сущности данной категории. Он выделял трактовки категории ренты как часть дохода, выпадающего на долю владельца природного фактора, как особый доход, переходящий из рук в руки, как общую прибыль, возникающую в сфере любого производства и как особый чрезвычайный доход - подарок природы¹.

Если мы рассмотрим эти трактовки сущности земельной ренты более подробно, то заметим, что рассмотрение ренты как части дохода, выпадающего на долю владельца природного фактора, и как особый доход, переходящий из рук в руки, характеризует ситуацию, возникающую в результате аренды (найма) земли и формирующуюся участниками данной сделки. А теоретический

¹ Вошинин А. Изложение и критический разбор важнейших теорий ренты. – Харьков: Унив. типография, 1882.- С.VIII, 15-16.

подход к ренте как к чистому доходу, к общей прибыли или подарку природы рассматривает её формирование вне связи с отношениями обмена (найма, аренды) и с решениями, принимаемыми участниками этой сделки.

А.И. Вошинин, с одной стороны, делает вывод о том, что рента не есть чистый доход целой нации, а суть доход землевладельца, возникающий для него в силу прав собственности на землю, но при этом он отмечает, что её нельзя отождествлять с поземельным доходом. Он подчеркивает, что: “Рента не есть чистый доход целой нации, а доход землевладельца возникающий для него в силу права собственности на землю и что её нельзя отождествлять с поземельным доходом”¹. В то же самое время, он отмечает, что рента - это доход собственника и поэтому может представлять собой разницу между продажной ценой и издержками производства продукта, то есть состоять из дополнительного (поземельного) дохода². И в том и в этом смысле слова рента для него представляет собой разность между продажной ценой продукта земли и издержками ее производства. Хотя он считает, что земельную ренту нельзя отождествлять с поземельным доходом, а с другой стороны он исчисляет её, как дополнительный доход от землепользования. Но разница между продажной ценой продукта земли и издержками ее производства и есть поземельный доход.

Как видим, у А.И. Вошинина, по сути дела речь идет о двух трактовках сущности земельной ренты. Различия этих трактовок связаны со способами и правилами определения и исчисления величины земельной ренты. С одной стороны, рента представляет собой доход собственника земли или плату за использование земли, величина которой формируется в результате управления в силу прав собственности, то есть передачи или продажи прав пользования или владения землей другому субъекту. Передача тех или иных прав собственности на землю на определенный срок и за определенную плату может, как известно, осуществляться в сфере аренды земли - одной из первых форм рыноч-

¹ Вошинин А. Изложение и критический разбор важнейших теорий ренты. - Харьков.: Унив. Тип., 1882.- С.15-16.

² Там же С.17.

ного обмена. Отсюда следует первое правило исчисления земельной ренты, величина платы за использование земли определяется при продаже на рынке тех или иных прав собственности, и эта величина может и не совпадать с количеством всей прибыли или дополнительного дохода образующегося из разницы рыночной цены на сельскохозяйственную продукцию и издержек ее производства.

С другой стороны, при попытке количественного определения величины ренты А.И. Вошинин возвращается к другому правилу её определения, а именно к тому, что рента - это поземельный доход, возникающий в сфере производства и реализации продуктов земли. Отсюда следует второй вывод, что правило и способ определения величины ренты предполагающий исчисление её величины путем исчисления разницы между ценой на сельскохозяйственную продукцию и издержками её производства не обязательно подразумевает формирование её величины на рынке ресурсов участниками этой сделки.

Таким образом, различные трактовки сущности земельной ренты напрямую связаны с неодинаковым пониманием правил и способов определения её величины. С одной стороны, если рента определяется как разность между продажной ценой продукта и издержками ее производства, то она по своему содержанию является доходом, то есть прибылью землепользователей (поземельным доходом). С другой стороны, если её величина формируется на рынке ресурсов и представляет собой самостоятельную величину – цену данного ресурса определяемая участниками этой сделки и количественно она может быть больше или меньше поземельного дохода, то есть разницы между продажной ценой продукта земли и издержками его производства. Таким образом, в основе двойственной трактовки сущности земельной ренты с одной стороны как цены ресурса и с другой как дополнительного дохода (сверхдохода) возникающего при использовании земли сданной в аренду лежат различия в понимании способов и правил её исчисления и изъятия.

В экономической теории, одна группа экономистов рентные отношения рассматривают, как отношения по поводу ценообразования и распределения

доходов, полученных в результате владения и пользования землей тогда как другая группа экономистов исходит из того, что рента формируется на рынке аренды земли и представляет собой независимую величину – то есть плату за срочное использование земли и представляет собой рыночные отношения. Эти две трактовки сущности земельной ренты и соответственно рентных отношений по нашему мнению сложились в результате различий в трактовках правил и способов исчисления и изъятия земельной ренты.

Этот двойственный подход к определению сущности земельной ренты обусловленный различиями в понимании правил и способов определения её величины был присущ еще физиократам. Рента ими, с одной стороны, рассматривалась как «чистый продукт», как подарок природы, как результат производительной силы земли и как единственный источник богатства. Ф. Кенэ отмечал, что этот «чистый продукт» есть разница между ценой и затратами и представляет собой дар природы, получаемый, однако, благодаря затратам сырья, материалов и труда. С другой стороны, по мнению Ф. Кенэ, земельная рента была тем «чистым продуктом», который присваивался землевладельцем вследствие его собственности и управления¹. Таким образом, еще в период Ф. Кенэ имела место двойственная трактовка категории «земельная рента» и соответственно правил, на основании которых определялась её величина. Первый теоретический подход рассматривает ренту, как дополнительный (чистый) доход, возникающий при использовании всех земель не связанных с отношениями найма (аренды) земли. Вторым рассматривал ренту как доход, выпадающий на долю владельца земли, но возникающий в результате управления собственностью, то есть сдачи его в аренду.

Ранними представителями классической экономической теории категория «земельная рента», а также правила и способы ее определения, также рассматривались неоднозначно. В одном случае рента трактовалась как дополнительный доход, имеющий место в любой сфере деятельности человека. Так У. Петти рассматривает в качестве ренты любой излишек, в том числе излишек над

¹ Кенэ Ф. Избранные экономические произведения. - М.: Соцэкгиз, 1960.- С.286, 522.

стоимостью заработной платы (прибавочную стоимость), излишек при вложении денег в банк (ссудный процент)¹ и т.д. Рента, по его мнению, является всеобщей формой прибавочной стоимости (дополнительного дохода, прибыли, процента). В отличие от К. Маркса он исходил из того, что данное положение вещей разумно и справедливо. У. Петти впервые дал определение дифференциальной ренты, указав на зависимость её величины от плодородия и местоположения земельных участков, но рассматривая её при этом, как годичный доход от земли².

Дж Андерсен, рассматривает ренту как премию за исключительное право обработки земли. Он считает, что многие лица пожелают владеть более плодородными полями и охотно станут платить определенную премию за исключительное право их обработки. По его мнению: "... эта премия есть то, что мы теперь называем рентой ..."³. Но продажа прав владения или пользования землей и определение величины платы за пользование этими правами, то есть земельной ренты происходит в рамках системы арендных отношений возникающих в момент обмена (найма) между собственником и землепользователем.

С другой стороны Дж. Андерсен подчеркивает, что: "... не земельная рента определяет цену продукта, а наоборот, цена этого продукта определяет земельную ренту, хотя цена этого продукта часто выше всего в тех странах, где рента всего ниже"⁴. При этом он не противоречит себе, а подтверждает своё определение ренты. Так как величина платы за использование земли (премии) определяется участниками этой сделки и не всегда находится в прямой зависимости от того дохода, который может дать взятый в аренду земельный участок. Рыночная цена на сельскохозяйственную продукцию той или иной страны напрямую зависит от уровня издержек ее производства сложившегося внутри

¹ Семенкова Т.Г. Петти У. // Экономическая энциклопедия. Политическая экономия. / Гл. ред. А.М. Румянцов. – М.: «Советская Энциклопедия», 1979. – Т. 3. – С.236-237.

² Петти У. Трактат о налогах и сборах Verbum sapienti - слово мудрым. Разное о деньгах. – М.: 1997. – С. 42.

³ Anderson J. Observations on the means of exiting a spirit of national industry. Edinburgh. - 1777. - P. 86.

⁴ Anderson J. An Inquiry into the nature of the corn laws; with a view to the new corn - bill proposed for Scotland. Edinburgh? - 1777. - P. - 45-46.

данной страны. Таким образом, зачастую рыночные цены на сельскохозяйственную продукцию являлись следствием значительных издержек их производства и соответственно сокращения средней нормы прибыли и дополнительного дохода возникающего при использовании земли для производства продуктов питания. Если исходить из того, что рыночная цена продукта питания и уровень издержек ее производства определяет величину ренты, то рента действительно не может быть, ниже в тех странах, где цена продукта высока и низки издержки ее производства. “Арендатор, - отмечает Дж. Андерсон, - теперь в состоянии продавать хлеб дешевле (чем раньше) и в то же время платить более высокую ренту”¹. Таким образом, Дж. Андерсен, одним из первых выявил отсутствие прямой связи между величиной земельной ренты и доходом который может возникнуть при продаже продукта земли. При этом, он не делает вывода о том, что земельная рента являясь платой за пользование землей может быть самостоятельной величиной и определяться непосредственными участниками этой сделки не зависимо от величины сложившихся цен и издержек производства на сельскохозяйственную продукцию и возникающего при этом дополнительного дохода.

Эти два подхода к рассмотрению сущности земельной ренты и правил ее исчисления имеет место и в исследованиях А. Смита и Д. Рикардо. А. Смит подчеркивает: “...рента представляет собой наивысшую сумму, какую в состоянии уплатить арендатор при данном качестве земли”². Но в другом месте исследования, он исходит из того, что только лишь существование излишка над средней нормой прибыли, возникающей при использовании взятой в аренду земли, обеспечивает существование земельной ренты. «Продукты земли могут, как правило, поступать на рынок только в таком количестве, чтобы обычная цена их была достаточна, для возмещения капитала, необходимого для доставки их туда, и получения обычной прибыли. Если обычная цена превышает эту норму, излишек её, естественно, приходится на долю земельной ренты; если

¹ Anderson J. Recreations in agriculture, natural history, aids, and miscellaneous literature. Volumes V. L., 1799-1802. - P. - 165-167.

² Смит А. Исследование о природе и причинах богатства народов. - М.: Наука, 1992. - С.272, 293-309, 572.

она не превышает эту норму, то хотя товар и может доставляться на рынок, он не приносит никакой ренты землевладельцу»¹.

Существование земельной ренты, по А. Смиту с одной стороны возможно лишь при наличии дополнительного дохода – излишка над средней нормой прибыли возникающей в результате существования разницы между ценой на сельскохозяйственную продукцию и издержками её производства.

Д. Рикардо считал что “... рента – это та доля продукта земли, которая уплачивается землевладельцу за пользование первоначальными и неразрушимыми силами почвы”². Так же как и у А. Смита, он исходит из того, что рента – это дополнительный доход (прибыль), возникающий в сельском хозяйстве. Он считает, что рента возникает в ситуации, когда землевладелец продает на срок права пользования первоначальными и неразрушимыми силами почвы. Как видим А. Смит и Д. Рикардо рассматривают рентные отношения, как отношения, возникающие между арендатором и землевладельцем по поводу изъятия дополнительного дохода возникающего на земле взятого в аренду связывая таким образом рентные отношения с арендными.

При этом А.Смит и Д. Рикардо не достаточно полно учитывают возможность влияния на процесс определения величины ренты и её изъятия субъективного фактора, то есть принимаемых участниками рентных и соответственно арендных отношений решений. Ими не учитывались имевшее место между участниками арендной соответственно рентной сделки традиции и обычаи платы за использование земли и возникающие между ними правовые и психологические отношения, оказывающие влияние на процесс определения величины земельной ренты. Связывая величину земельной ренты только с количеством дополнительного дохода возникающего при использовании земли, они не учитывают до конца того факта, что величина ренты определяемая арендатором и арендодателем может не совпадать количественно с величиной этого дополнительного дохода. Что обусловлено целым рядом причин, так очень трудно зара-

¹ Смит А. Исследование о природе и причинах богатства народов.- М.: Наука, 1992. - С.274.

² Рикардо Д. Начала политической экономии и податного обложения.- М.: Огиз – Соцэкгиз, 1935.-С.33.

нее определить какова может быть величина этого дополнительного дохода, во-вторых, арендодатель не заинтересован в выплате в виде ренты всего дополнительного дохода, в-третьих, из-за неустойчивости природно-климатических факторов сельское хозяйство является рискованным видом деятельности и не всегда в этой отрасли можно получить дополнительный доход. А.Смит и Д. Рикардо в то время не могли предвидеть возникновение иных институтов (правил и способов) определения и изъятия величины земельной ренты, кроме как изъятия её, в виде дополнительного дохода. А также предположить, что рента (арендная плата за землю) как цена приобретения ресурса в будущем будет определяться решениями участниками этой сделки и количественно отличаться от дополнительного дохода возникавшего при использовании взятой в аренду земли.

К. Маркс не ставил задачу детального изучения сущности рентных и связанных с ней арендных отношений, он рассматривал общий закон ренты, по его мнению, процесс превращения прибавочной стоимости возникающей в аграрной сфере экономики в земельную ренту. Первоначально, давая определение сущности земельной ренте, он подчеркивал взаимосвязь арендных и рентных отношений. По его мнению “...на практике всё, что фермер платит земельному собственнику в форме арендных денег за разрешение возделывать землю, выступает естественно, как земельная рента”¹. При количественном определении величины земельной ренты он рассматривает её только как дополнительный доход возникающий в результате разницы рыночных цен на продукты питания и издержек их производства на землях различного качества и объясняет возникновение этой разницы использованием предпринимателями неоплаченного труда наемных рабочих. Следует внимательно рассмотреть таблицу К. Маркса, которую он использует для доказательства существования дифференциальной ренты один. Так в рамках этой таблицы он рассматривает плодородие земель различного качества, издержки производства продуктов питания на них, сло-

¹ Маркс К. Капитал. Критика политической экономии. Т.3 Кн. 3. Процесс капиталистического производства, взятый в целом М.: Политиздат, 1989.- Часть 2.- С.669-885.

жившиеся цены на них и дополнительный доход, возникающих при этом. К. Маркс рассматривает четыре категории земли: «А», «В», «С», «D» и гипотетически предполагает, что цена квартера пшеницы равна 3 ф. ст., или 60 шиллингам. Смотрите таблицу № 1.1.

Таблица 1.1. Гипотетические данные, которые использовал К. Маркс, для объяснения причин возникновения в аграрной сфере экономики дифференциальной ренты один.

Категория земли	Продукт		Авансированный капитал	Прибыль		Рента	
	квартеры	шиллинги		квартеры	шиллинги	квартеры	шиллинги
А.....	1	60	50	$\frac{1}{6}$	10	-	
В.....	2	120	50	$1\frac{1}{6}$	70	1	60
С.....	3	180	50	$2\frac{1}{6}$	130	2	120
D.....	4	240	50	$3\frac{1}{6}$	190	3	180
Итого....	10 кварт.	600 шилл.	-	-	-		360 шилл.

Рассматривая возникновение дифференциальной ренты один, он условно исходит из того, что эта цена в 60 шилл. за квартал складывается на уровне цены производства на самой плохой почве, то есть равняется затраченному капиталу в совокупности со средней нормой прибыли. Пусть участок «А» будет этой самой плохой землей, которая на 50 шилл. затрат дает 1 квартал, равный 60 шилл., следовательно, прибыль составляет 10 шилл. или 20%. Пусть земля «В» при тех же затратах дает 2 квартала, равных 120 шиллингам. Это дало бы 70 шилл. прибыли, или 60 шилл. добавочной прибыли. Пусть земля «С» при тех же затратах дает 3 квартала, что равно 180 шиллингам; вся прибыль составит 130 шиллингов. Добавочная прибыль равна 120 шиллингам.

К. Маркс, предполагает, что земля «D» дает 4 квартера, что равно 240 шилл., добавочная прибыль при этом равна 180 шиллингам¹.

Как видно из этой таблицы, существование дифференциальной ренты один, то есть дополнительного дохода К. Маркс объясняет существующей разницей между рыночной ценой на продукты земли и издержками их производства или цены их производства (авансированным капиталом плюс средней нормой прибыли). Разница между ценой производства и рыночными ценами на продукты земли формирующийся на основе издержек производства сельскохозяйственной продукции на землях худшего качества К.Марксом обозначен понятием земельная рента. Определяющими величину дифференциальной ренты один, в данной таблице, также как у физиократов и ранних представителей классической экономической теории являются цены на сельскохозяйственную продукцию, издержки её производства на землях различного качества. При этом рыночная цена на продукты земли в этот период формировалась на уровне издержек производства на землях худшего качества. Этот количественный подход К. Маркс использует для исчисления всех других видов земельной ренты. Соответственно снижение или увеличение издержек производства сельскохозяйственной продукции относительно установившихся цен на нее, или изменение конъюнктуры рыночных цен автоматически ведет к росту или к снижению величины дополнительного дохода (земельной ренты). Найм дополнительной рабочей силы, наряду с имеющимися ресурсами – капиталом и землей, может привести к росту издержек производства и снижению дополнительного дохода, то есть той самой земельной ренты. А при снижении рыночных цен на сельскохозяйственную продукцию относительно сложившихся издержек его производства рента может исчезнуть как на землях худшего, но и лучшего качества, несмотря на использование значительного количества наемного труда. Таким образом, причины возникновения земельной ренты, то есть этого дополнительного (сверхдохода) дохода напрямую связаны с уровнем конъюнктуры рыночных

¹ Маркс К. Капитал. Критика политической экономии. Т.3 Кн. 3. Процесс капиталистического производства, взятый в целом М.: Политиздат, 1989.- Часть 2.- С. 710.

цен на сельскохозяйственную продукцию и ценой их производства на землях различного качества. Рост рыночных цен на сельскохозяйственную продукцию в рассматриваемый период был связан с ростом общественного спроса на этот продукт и недостаточным ее предложением. Причиной недостатка продуктов питания явились низкая урожайность сельскохозяйственных культур, отсутствием у общества агрономических знаний, распространенностью экстенсивных технологий, в том числе использования большого количества трудовых ресурсов.

Как видим, «двойственность» в трактовке способов и правил определения величины земельной ренты присутствует и у К. Маркса. Так он, с одной стороны, рассматривает земельную ренту как сумму арендных денег, величина, которой соответственно должна определяться участниками этих отношений, а с другой - как весь дополнительный доход (излишек), возникающий в результате разницы издержек производства и рыночных цен на сельскохозяйственную продукцию. При этом, та возможность при которой сумма арендных денег могла быть больше или меньше величины дополнительного дохода возникающего при использовании взятых в аренду земли им не рассматривался. Рассмотрение ренты как дополнительного дохода возникающего в результате производства и реализации сельскохозяйственной продукции, стало основной причиной введения и использования К. Марксом таких понятий, как «ложная социальная стоимость» и «абсолютная рента». Именно общество, по мнению К. Маркса увеличивая спрос на продукты земли, способствует росту цен на них и волей неволей способствует росту дополнительного дохода и повышает ставки земельной ренты. Величина этого дополнительного дохода (абсолютной ренты) входит в состав цены продуктов земли и оплачивается потребителями, то есть обществом, в результате рента представляет собой ни что иное как «ложную социальную стоимость», которая создается обществом в результате роста спроса и потребностей населения в продуктах питания.

К. Маркс игнорирует роль субъектов в формировании величины платы за использование земли (земельной ренты), влияние их психологии на выбор пра-

вил найма и размеров земельной ренты, не учитывает возможность воздействия на этот процесс правовых отношений, в частности условий договора аренды земли, которую составляют участники данной сделки. Он рассматривает земельную ренту как объективную величину равную только дополнительному, точнее сверхдоходу, полученному от землепользования. При этом он не учитывает, тот факт, что величина дополнительного дохода с каждого участка земли может быть разной и что при использовании земли, взятой в аренду, может и не иметь места излишек над средней нормой прибыли. Это обусловлено тем, что величина дополнительного дохода напрямую связана с издержками производства продуктов земли и рыночными ценами на него, то есть от целого ряда не только внутренних но и внешних факторов. При этом он исходит из того, что, что правило исчисления и изъятия в виде земельной ренты всего дополнительного дохода является для капиталистической системы хозяйствования единственно возможной.

Правило определения величины земельной ренты в виде разницы рыночных цен на сельскохозяйственную продукцию и цены их производства на землях различного качества (издержек их производства плюс средней нормы прибыли) был применен К. Марксом также для исчисления дифференциальной ренты два и абсолютной ренты. При этом дополнительный доход, возникавший в результате разницы рыночной цены (общественной стоимости) сельскохозяйственной продукции и цены их производства на землях худшего качества, он объясняет как результат затрат труда наемных рабочих. Он обобщает этот вывод и приходит к мнению, что все виды ренты, по сути дела, являются прибавочной стоимостью. Так он отмечает, что: “Всякая земельная рента есть прибавочная стоимость, продукт прибавочного труда. Эти условия таковы: непосредственные производители должны работать больше того времени, которое требуется для воспроизводства их собственной рабочей силы, для воспроизводства их самих”¹.

¹ Маркс К. Капитал. Критика политической экономии. Т.3 Кн. 3. Процесс капиталистического производства, взятый в целом. - М.: Политиздат, 1989.- Часть 2.-С.690.

Признавая, что в создании стоимости сельскохозяйственной продукции, в том числе и ренты, используются не только труд, но и капитал и земля, причем последняя не является результатом затрат человеческого труда¹, К. Маркс, все таки делает вывод о том, что рента представляет собой дополнительный доход созданный затратами неоплаченного труда наемных рабочих.

Одним из отечественных экономистов, который впервые поставил вопрос о не применимости на практике исследования рентных отношений, только теории трудовой стоимости К. Маркса, был Г.И. Шмелев. Он в полемике с М.М. Макеенко, рассматривает ситуацию когда некий капиталист, обладая монополией частной собственности на землю и учитывая преимущества низкого органического строения капитала, отказывается от дополнительного капитала и земли, то есть основных средств производства стремясь получить прибавочную стоимость (прибыль) использует лишь дополнительный наемный труд и приходит к выводу, что данный предприниматель остается ни с чем, то есть “...пополнит собой ряды пауперов”².

Шмелев Г.И. также делает вывод, что абсолютная рента в понимании К. Маркса не существовала и соответственно не существует и в настоящее время. По его мнению, абсолютная земельная рента, это надуманная категория и использовалась она лишь для доказательства применимости теории трудовой стоимости к исследованию рентных отношений.

Более подробный анализ дискуссии о сущности «абсолютной земельной ренты» и аргументов экономистов доказывающих или не признающих её существование выходит за рамки данного исследования. Здесь мы обращаем внимание лишь на тот факт, что возникновение всех видов ренты, в том числе и абсолютной, К.Маркс объясняет наличием разницы между рыночной цены и ценой производства сельскохозяйственной продукции (она равна издержкам производства, плюс средней нормы прибыли) на землях худшего качества. Этот тео-

¹ Более подробно эти вопросы мы рассмотрим в следующем параграфе данной главы.

² Шмелев Г.И. Возвращаясь к марксовой теории абсолютной ренты// Власть, бизнес и крестьянство: механизмы эффективного взаимодействия. – М.: Энциклопедия российских деревень, 2002.-523-530. Аграрная теория: трудный поиск истины//Теоретическое наследие аграрников - экономистов 50-80-х годов и современная реформа в сельском хозяйстве. Люди. Идеи. Факты. – М.: Academia, 2000.- С.164-213.

ретический подход в последующем остался господствующим в объяснении всех видов земельной ренты и условий её изъятия у многих современных исследователей этой проблемы. Исходя из этого подхода, мы можем сделать вывод, что в истории развития мирового аграрного производства были периоды экстенсивного развития, когда рыночные цены на сельскохозяйственную продукцию оказывались выше издержек ее производства на всех землях, включая и худшие. Следовательно, абсолютная земельная рента в Марксовской трактовке как дополнительный доход, возникавший в аграрной сфере экономики на землях любого качества, имело место в истории развития аграрного производства. Более подробно причины существования в аграрной сфере экономики абсолютной земельной ренты, то есть сверхдохода на всех землях, мы рассмотрим в четвертой главе данной работы.

Подводя итог анализу исследования классической теории земельной ренты необходимо отметить, что в рамках этой парадигмы исследования она преимущественно рассматривается как величина равная дополнительному доходу, возникавшему над средней нормой прибыли при использовании земель сданных в аренду и предназначенных для производства продуктов питания. Этот дополнительный доход может стать земельной рентой лишь при ее наличии, то есть в той ситуации, когда аграрное производство будет высокорентабельным (прибыльным), во-вторых, при взаимном согласии участников этой сделки на ее изъятия в виде платы за использование земли. Такое согласие возможно не всегда, изъятие земельной ренты в виде всего дополнительного дохода выгодно собственнику земли и не совсем устраивает землепользователя. В период развития классической экономической теории условия аренды земли, в том числе правила изъятия земельной ренты в сумме всего дополнительного дохода диктовали собственники земли. Такое положение дел было обусловлено несколькими причинами, высокими ценами на сельскохозяйственную продукцию, ростом спроса на аренду земли при острой нехватке земельных ресурсов.

Отсюда мы делаем первый важный для нашего исследования вывод. Если в результате снижения рыночных цен на сельскохозяйственную продукцию и

роста издержек ее производства дополнительный доход в аграрной сфере экономики исчезает, в этих условиях может появиться избыток земельных ресурсов, соответственно тогда, исчезает основа применения правил изъятия земельной ренты в виде дополнительного дохода.

Основное содержание второго вывода заключается в следующем. Возникновение и существование земельной ренты в форме дополнительного дохода в понимании К. Маркса зависит не столько от использования наемного труда, а в первую очередь от рыночной конъюнктуры цен на сельскохозяйственную продукцию, величины издержек ее производства, ограниченности и нехватки земельных ресурсов. В этой ситуации условия аренды земли и в первую очередь ставку земельной ренты равной всему излишку над средней нормой прибыли, то есть дополнительному доходу начинают диктовать земельные собственники.

Классическая трактовка сущности и форм земельной ренты как дополнительного дохода, то есть излишка над средней нормой прибыли аграрной сферы экономики изъятая собственником земли при продаже прав пользования землей различного качества оказал влияние на формирование неоклассической экономической теории ренты. Изучение теории земельной ренты А. Маршалла позволяет нам вывести, что если в начале своего научного анализа ученый рассуждает о ренте как о плате за использование земли, величина которой формируется арендодателем и арендатором в рамках отношений аренды (найма), то в конце своего исследования рассматривает её как излишек (дополнительный доход). А. Маршалл не раз отмечает, что “... этот избыточный продукт (избыточный над средней нормой прибыли – Д.Л.) может при определенных условиях может стать рентой, которую владелец земли вправе взыскать с арендатора за её пользование”¹.

А. Маршалл делит чистый доход от земли (производительский избыток) на тот который возникает независимо от форм собственности на землю и на тот

¹ Маршалл А. Принципы экономической науки Т. I. Пер. с англ. - М.: Прогресс, 1993. - С. 224.

который распределяется между теми, кто имеет отношение к земле¹. Дополнительный доход, в одном случае присваивается собственником - землепользователем, а в другом распределяется между участниками рентных и соответственно арендных отношений. Производительский избыток может быть изъят собственником земли в виде ренты в случае сдачи земельного ресурса в аренду оформления соответствующего договора аренды. А. Маршалл исчисляет производительский излишек как разницу между ценами на сельскохозяйственную продукцию и издержками её производства, но с одной лишь разницей, издержки производства продукции он рассматривает как совокупность затрат на приобретение ресурсов². А. Маршалл для объяснения существования производительского избытка использует несколько иную трактовку сущности предложения аграрной продукции. Цитируя У. Джевонсона, он отмечает, что издержки производства по сути дела определяют предложение сельскохозяйственной продукции на рынке. При этом А. Маршалл использует понятие цена предложения и приводит цитату Д. Рикардо, который подчеркивал, что когда говорят, что стоимость регулируется спросом и предложением, не говорят ничего, так как предложение регулирует стоимость, а само предложение регулируется издержками производства. Денежное выражение издержек производства дает нам стоимость, как труда, так и прибыли. У. Джевонсон приводит цитату из письма Д. Рикардо: “Я не спорю, спрос влияет и на цену зерна, и на цены всех остальных товаров, но предложение следует за ним по пятам и быстро берет власть управлять ценами в свои руки и в процессе этого управления оно определяется издержками производства”. А. Маршалл соглашается с выводами, сделанными У. Джевонсом, который считал, что издержки производства – лишь одно из обстоятельств, управляющих предложением и таким образом косвенно влияющих на стоимость товаров.

Исходя из анализа этих выводов, А. Маршалл делает один из своих главных теоретических заключений о действии законов спроса и предложения на

¹ Маршалл А. Принципы политической экономии. Т. III. Пер с англ. – М.: Прогресс, 1984. – С. 43.

² Там же С. 270-271.

рынке: “Принцип издержек производства” (предложения) и принцип ”конечной полезности” (спроса), без сомнения, являются составными частями одного всеобщего закона спроса и предложения; каждый из них можно сравнить с одним из лезвий ножниц. Когда одно из лезвий неподвижно и резание осуществляется за счет движения второго, мы с беззаботной краткостью можем сказать, что режет второе лезвие, но такой вывод нужно защищать осторожно, ибо случай не из тех, когда можно ограничиться формальным заключением¹. Для демонстрации возникновения производственных издержек, а также производственного и потребительского избытка, А. Маршалл, разработал схему которую мы здесь приводим (рис. 1.1).

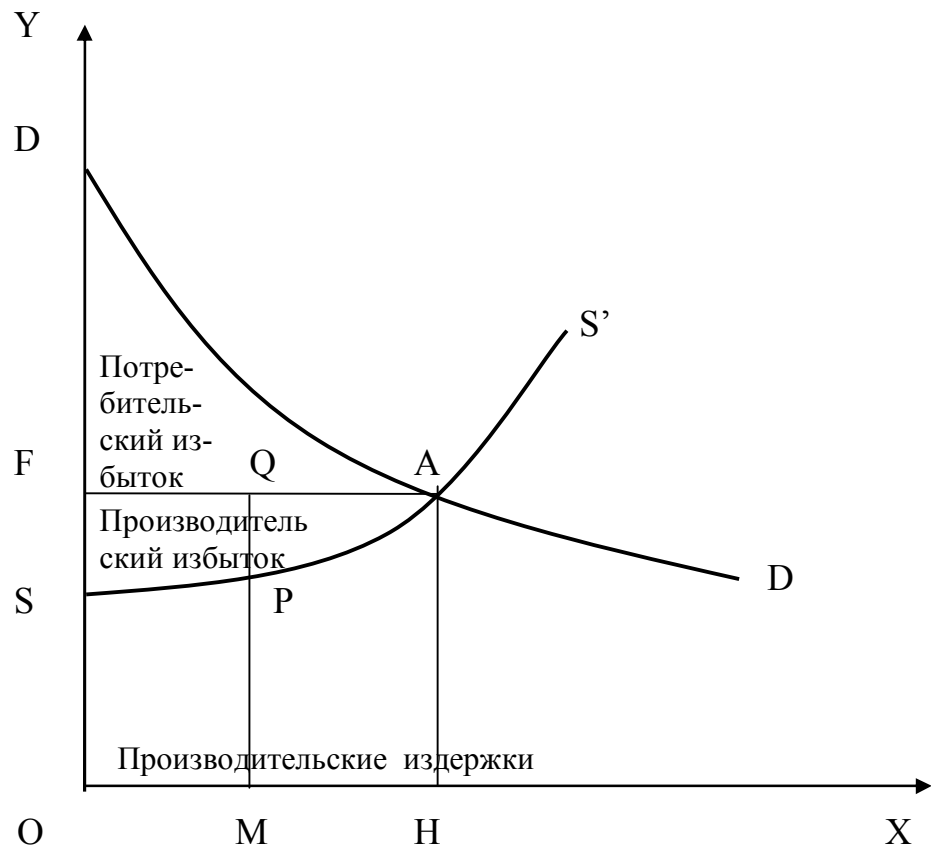


Рисунок 1.1 Иллюстрация возникновения производственного избытка или ренты по А. Маршаллу

¹ Маршалл А. Принципы экономической науки. В 3 т. - М.: 1993. – Т. II. - С.282-283.

А. Маршалл отмечает, что эта модель может быть применена как для сельскохозяйственного, так и промышленного производства. Кривая SS' у А. Маршалла, не является кривой предложения, и если быть точным это кривая конкретных затрат (индивидуальных издержек производства той или иной продукции).

Количество товаров представлено по оси OX , а его цена по оси - OY . OH есть годовое производство товара, $АН$ представляет собой равновесную цену его единицы. Предполагается, что производитель $ОН$ – ой продукции не имеет дифференциальных преимуществ, а производитель $ОМ$ - ой единицы обладает дифференциальными преимуществами, позволяющими ему осуществлять производство с затратами $РМ$ на единицу товара, которая обошлась бы ему без таких преимуществ в $АН$. Эти преимущества позволяют производителю осуществлять производство с затратами $РМ$ на единицу товара, которая, обошлась бы ему без этих преимуществ в $АН$. Траектория SS' есть наша кривая конкретных затрат, она такова, что если взять на ней точку P и провести от нее перпендикуляр, $РМ$ к OX , то $РМ$ представит конкретные затраты производства, имевшее место при выпуске $ОМ$ - ой единицы.

Превышение $АН$ над $РМ - QR$ и есть, по мнению А. Маршалла, избыток производителя или рента. Для удобства обладатели дифференцированных преимуществ могут быть ранжированы в убывающем порядке слева направо, и таким образом SS' становится кривой, имеющей положительный наклон вправо. Кривая SA представляет собой затраты на производство единицы продукции. Таким образом, FSA представляет собой избыток производителя, или ренту в обычном смысле слова, $SOHA$ являет собой общие затраты на производство в объеме $ОН$. Эта схема, по мнению А. Маршалла, привлекательна для рассмотрения проблем нормальной стоимости (цены), в короткие периоды (то есть в условиях свободной конкуренции примеч. автора), но она требует осторожного применения. Данная схема объясняющие возникновение производительского избытка, который А. Маршалл называет рентой, с одной стороны свидетельствует о том, что рента в его понимании это избыток, возникающий в результате

разницы рыночной цены и индивидуальных издержек производства единицы продукции. С другой стороны, она позволяет нам рассмотреть издержки производства продукции как кривую предложения на рынке сельскохозяйственной продукции. В-третьих, в этой схеме продемонстрировано правило изъятия в виде земельной ренты излишка на средней нормой прибыли, возникающей у производителей имеющих дифференцированные преимущества. Во второй главе данной работы, мы на основе использования принципиальных положений данной схемы разработаем модель взаимодействия равновесной цены на сельскохозяйственную продукцию, издержек (себестоимость) производства единицы данной продукции на землях различного качества. Позволяющей выявить взаимосвязь рынков сельскохозяйственной продукции и аренды земли, а также продемонстрировать возможность существования арендных и соответственно рентных отношений при использовании земель различного качества, начиная с тех которые приносят дополнительный доход или среднюю норму прибыли и тех, использование которых не приносит ни средней нормы прибыли, ни дополнительного дохода.

При этом А. Маршалл, рассматривает вопросы влияния совокупности правил и ограничений, традиций и обычаев (институций) сложившихся в процессе вовлечения земельных ресурсов в систему срочного и платного использования на формирование величины ренты. При этом он не развивает данный вопрос и подробно не рассматривает конкретные случаи определения величины земельной ренты традициями и обычаями. Хотя примеров определения величины земельной ренты на основе имевшихся традиций в тот период было предостаточно (например, за долю продукции издольщина, за половину произведенной продукции испольщина и т.д.). В то же самое время А. Маршалл подчеркивает, что свободная конкуренция и предпринимательство в ряде случаев по сравнению с обычаями и чувствами имеет решающее значение в торге об использовании земли. Таким образом, А. Маршалл основным правилом определения величины земельной ренты, наряду с вышеуказанными факторами считает рыночный спрос и предложение на рынке аренды земли. Он не сравнивает

рыночные правила определения величины платы за использование земли (торга об использовании земли) и традиции и обычаи формирования ее величины. Исходя из этого, мы приходим к выводу, что первое правило основано на обычаях и чувствах, второй - на свободной рыночной конкуренции и предпринимательстве. Основанные на традициях и обычаях правила торга и определения величины земельной ренты по хронологии являются дорыночными, а основанные на действиях конкурентного спроса и предложения, рыночными. Таким образом, все способы и правила определения величины земельной ренты, основанные на традициях, обычаях и чувствах мы можем классифицировать как дорыночные правила исчисления и изъятий платы за использование земли¹.

А. Маршалл, разрабатывая теорию земельной ренты, обозначил несколько правил определения величины земельной ренты. Классифицируя, их мы можем выделить рассмотрение этой платы как сверхдохода, то есть дополнительного дохода над средней нормой прибыли, как рыночной цены аренды земли возникающей на конкурентном рынке, как величины определяемой чувствами, обычаями и традициями, имевшими место в недалеком нерыночном прошлом.

Иной подход к сущности ренты демонстрирует Дж. С. Милль, отмечая что "... компенсацию, уплачиваемую за использование земли, и называют рентой"². Он рассматривает ренту с точки зрения собственника земли, то есть арендодателя. Исходя из этой точки зрения, он трактует данную категорию как компенсацию, но считая при этом, что эта компенсация определяется участниками данной сделки на основании рыночных или нерыночных правил, то есть традиций и обычаев, сложившихся в обществе. Дж. Милль не считает, что эта компенсация обязательно должна быть равна дополнительному доходу и не рассматривает правила её исчисления в виде разницы рыночных цен на сельскохозяйственную продукцию и издержек её производства на землях различного качества. Он в первую очередь исходит из того, что величина ренты определяется участниками арендной сделки на основании сложившихся дорыночных

¹ Более подробно эти правила изъятия земельной ренты мы рассмотрим во второй главе в пятом параграфе данной работы при строении моделей дорыночных, рыночных и нерыночных правил изъятия земельной ренты

² Милль Дж. Основы политической экономики: Пер. с англ. В 3 т. - М.: Прогресс, 1980. - Т.2.- С.479.

традиций и обычаев (институтов). Таким образом, Дж. С. Миль рассматривая правила формирования компенсации то есть величины земельной ренты особое внимание уделил традициям и обычаям, на основе которых в недалеком прошлом собственники земли и землепользователи определяли величину ставок платы за пользование землей.

У П. Самуэльсона двойственность трактовки сущности земельной ренты присутствует в самом определении понятия «рента». Он рассматривает арендную плату и доходы от владения землей как категории, имеющие одинаковый смысл. «Арендная плата за земельный участок или доходы от владения землей и образуют то, что представители классической политической экономии прошлого века называли рентой»¹. П. Самуэльсон пытается объединить существующие теоретические подходы к ренте и рассмотреть её не только, как арендную плату за использование земли, но и как возникающий при землепользовании – сверхдоход (излишек). Таким образом, П. Самуэльсон рассматривая двойственную трактовку сущности земельной ренты, пытается их объединить. В то же самое время П. Самуэльсон предпочитает рассматривать ренту как категорию рыночной экономики и считает, что её величина определяется действиями закона спроса и предложения, то есть экономическими интересами арендаторов и арендодателей (см. рис. 1.2).

В данной схеме P – цена аренды земли, R – арендная плата за землю, равная ренте, S – предложение земли, D – спрос на аренду земли, L – количество земли. Из рисунка, приведенного П. Самуэльсоном, видно, что R – арендная плата за землю – формируется в результате действия спроса и предложения и является равновесной ценой аренды земли. Таким образом, П. Самуэльсон одним из первых объясняет возникновение земельной ренты, как результат действия законов спроса и предложения рассматривает земельную ренту, как рыночную равновесную цену аренды земли. При этом, предложение земли в данной схеме рассматривается как ограниченный и строго неэластичный от цены ресурс. При этом поведение арендаторов по поиску земельного ресурса он объяс-

¹ Самуэльсон П. Экономика: В 2 т. - М.: МПО Алгон, - 1992. - Т. II. - С. 154.

няется законом спроса, которая гласит чем выше цена аренды земли, тем меньше спрос и наоборот чем ниже цена аренды земли, тем выше спрос на этот ресурс.

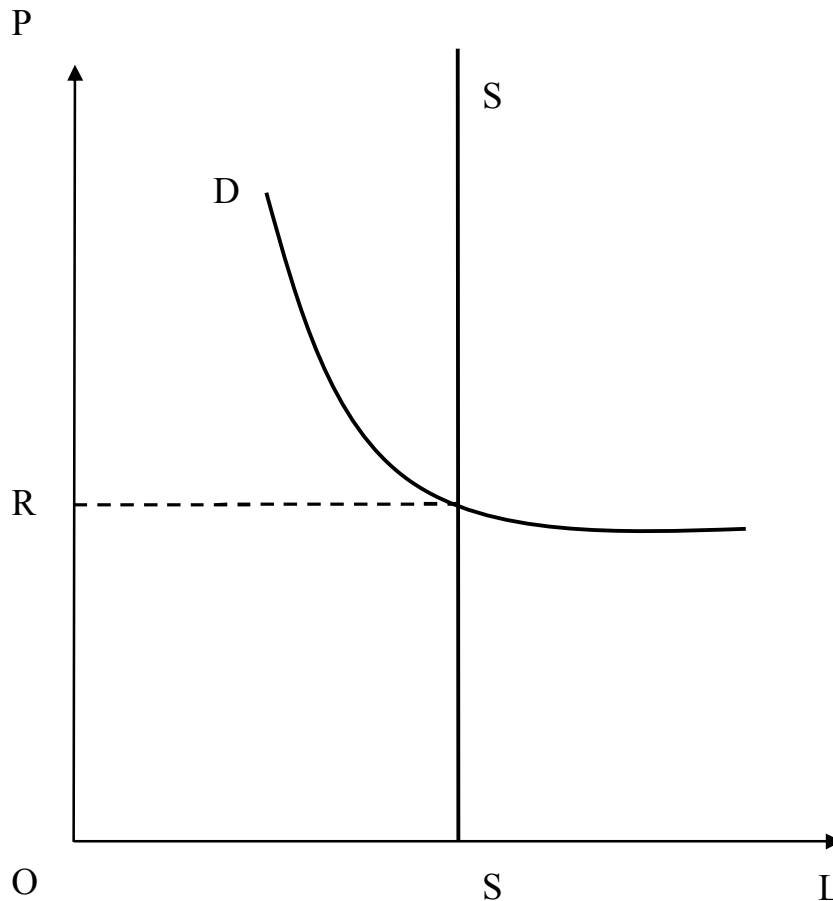


Рисунок 1.2 Спрос и предложение на рынке аренды земли и земельная рента в соответствии с теорией П. Самуэльсона¹

Поведение арендодателей на рынке аренды земли он объяснял законом предложения, который предполагает, что рост предложения земли зависит от уровня цены аренды земли. Чем выше цена аренды земли то больше собственников земли вместо того чтобы самим обрабатывать свои земельные участки будут предпочитать сдавать ее в аренду. Исходя из этой схемы, можно сделать вывод, что только изменения спроса на землю приводят к уменьшению или

¹ Самуэльсон П. Экономика: В 2 т.- М.: МПЮ Алгон, 1992 .- Т. II.- С.152-154.

увеличению величины ренты. Но процесс формирования величины платы за пользование землей не так прост. На величину земельной ренты оказывает влияние изменения количества предложения земли. Так избыток или абсолютная ограниченность земельных ресурсов может способствовать снижению или увеличению ставок земельной ренты. В этой схеме также сложно продемонстрировать влияние на величину земельной ренты рыночных цен на сельскохозяйственную продукцию, издержек ее производства на землях различного качества, ситуацию использования арендованной земли для внутреннего потребления, когда землепользование не приносит никакой прибыли и не является деятельностью приносящей дополнительный доход.

Если собственник земли - землевладелец сам обрабатывает землю, то в случае возникновения дополнительного дохода, он представляет собой факторный доход (доход на такой фактор, как земля). Эта прибыль или дополнительный доход по своему содержанию не является рентой и П. Самуэльсон определяет этот вид дохода, как «условно начисляемую ренту».

Как видим, П. Самуэльсон пытается объединить существующие два теоретического подхода к земельной ренте и различия в правилах ее исчисления и рассмотреть её не только как арендную плату за пользование землей – цену аренды земли, но и как дополнительный доход земледельца, присваиваемый земельным собственником.

Основные современные представители неоклассической экономической теории рассматривают земельную ренту как цену ресурса, величина которой формируется спросом и предложением, то есть действиями продавцов (арендодателями) и покупателей (арендаторами) прав пользования землей. Они исходят из того, что определения величины земельной ренты должно происходить на основе рыночных правил обмена. К. Макконнелл и С. Брю исходят из того, что земельная рента, является одной из форм экономической ренты. По их мнению, экономическая рента – это цена уплачиваемой за использование земли и других природных ресурсов, количество которых (их запасы) строго ограниче-

но¹. Эти исследователи отмечают, что где бы практически ни использовалась земля, её предложение всегда фиксировано и как следствие абсолютно неэластично от цены. Именно эта ограниченность и фиксированной количество предлагаемой земли, по их мнению, приводит возникновению рентных платежей и определяет специфику этого дохода.

Они предлагают рассмотреть эту особенность и соответствующие выводы, используя метод анализа спроса и предложения и целого ряда упрощений. Предложение земли, они отражают в виде прямой SS (см. рис. 1.3).

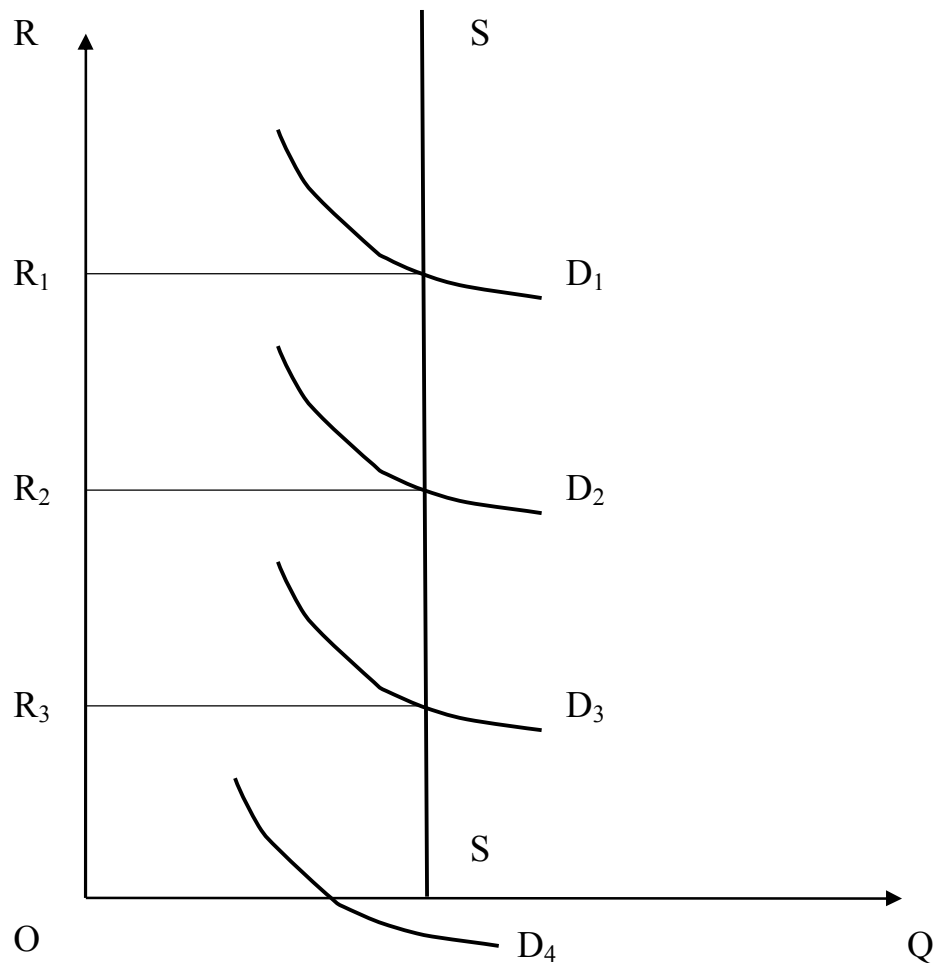


Рисунок 1.3 Влияние рыночного спроса и предложения на формирование величины земельной ренты за земли различного качества в соответствии с теорией

К. Макконнелл и С. Брю

¹ Макконнелл К. М. Брю С.Л. Экономикс: Принципы, проблема и политика: В 2 т.: Пер. с англ. - М.: Республика, 1992. – Т.2.- С.176.

При этом по оси ординат они определяют величину земельной ренты (R), по оси абсцисс (Q) - количество предлагаемой в аренду земли. Фиксированный характер предложения земли означает, что спрос выступает единственным действенным фактором, определяющим величину земельной ренты. Макконнелл К. и С. Брю для объяснения особенностей формирования величины земельной ренты используют общепринятую схему рыночного ценообразования с некоторыми дополнениями. В соответствии с этими дополнениями, кривая спроса плавно опускается в соответствии с законом уменьшающегося плодородия, а также в связи тем, что для фермеров, как группы, цена продукта должна уменьшаться, чтобы они могли продавать дополнительные единицы продукции. Они исходят из того, что спрос на землю является производным, то есть зависит от спроса на сельскохозяйственную продукцию, но этой взаимосвязи в данной схеме не отражено.

Расширение (с D_2 до D_1) и сокращение (D_2 до D_3) спроса на землю приводит к значительным изменениям величины ренты (с R_2 до R_1 и R_2 до R_3). Если спрос очень небольшой (D_4) по отношению к предложению, то земля выступает как “бесплатный товар”. При изменении спроса на аренду земли значительное влияние на величину ренты оказывает эффект цен, а эффект количества отсутствует. К. Макконнелл и С. Брю основным действенным фактором, определяющим величину земельной ренты, признают рыночный спрос на неё и ограниченность, редкость ресурса – земля. По нашему мнению, ограниченность (редкость) земельных ресурсов не всегда оказывал и оказывает решающее влияние на формирование уровня земельной ренты. Наряду со странами, в которых существует острая нехватка земельных ресурсов, есть государства, в которых проявляется ее избыток¹. Таким образом, вопрос о том, как будет происходить формирование цены аренды земли в тех странах, где имеется избыток земельных ресурсов, остается открытым. К. Макконнелл и С. Брю лишь подчеркивают о том, что если спрос на землю равен только D_4 , то земельная рента

¹ К этим странам относится Россия, в настоящее время более 30 млн. га земель сельскохозяйственного назначения находится вне сельскохозяйственного оборота, то есть, не востребована спросом и на данный момент является избыточным ресурсом.

будет равна нулю. Земля будет “бесплатным товаром”, потому что она не будет столь ограниченной, чтобы воздействовать на цену¹.

При этом анализа этой ситуации на рынке аренды земли они не рассматривают. По-нашему мнению, одним из основных факторов оказывающих влияние на принятие решения о ставке земельной ренты участниками аренды земли является доходность арендуемого участка земли. А доходность, выгодность использования земли для производства продуктов питания напрямую связана с ценами на сельскохозяйственную продукцию и издержками её производства. Авторы этой схемы рассматривает процесс формирования величины земельной ренты вне связи с рыночными ценами на продукты земли, различий издержек производства сельскохозяйственной продукции обусловленных в первую очередь, качеством (плодородием) земли отражающим дифференцированные имущества производителей.

Современные представители неоклассической экономической теории, в частности К. Макконелл и С. Брю, не увязывают понятие «экономическая рента» с дополнительным доходом, который возникает при производственном использовании земли, таким образом, они признают одно правило формирования величины этого дохода это действия спроса и предложения на рынке аренды земли. Рассматривая земельную ренту как излишек, представители неоклассической экономической теории имеют плату за ресурсы, которая не является необходимой для вовлечения земли в процесс производства сельскохозяйственной продукции, поскольку количество земельных ресурсов в экономике фиксировано.

В неоклассической экономической теории существуют множество других трактовок понятия «экономическая рента» «земельная рента». Д. Хайман рассматривает экономическую ренту как разницу между платой за услуги ресурса и тем минимальным количеством средств, которые необходимо затратить что-

¹ Макконнелл К., Брю С. Экономикс: принципы и политика: В 2 т.: Пер. с англ. - М.: Республика, 1992.- Т.2.- С 176-177.

бы побудить владельцев ресурсов предложить его услуги на рынке¹. По-другому эта та сумма денег сверх установленной платы за ресурс, которая заинтересует собственника ресурсов продать на рынке права пользования землей или имуществом другому субъекту. Соответственно, экономическая рента представляет собой разницу между платой за использование ресурса и услугами, которую могут эти ресурсы оказать и всей суммой платежей собственнику ресурсов. Именно эта разница побуждает собственника предложить на рынке права пользования или владения своим имуществом, а землепользователю покупать эти права. Таким образом, Хайман Д. количественно отделяет экономическую ренту – цену уплачиваемой за использование земли и других природных ресурсов, количество которых (их запасы) строго ограничено от величины платы за право использования ресурса, рассматривая её как минимальное количество денежных средств, которые необходимо затратить производителю, чтобы побудить владельцев ресурса предложить его услуги на рынке. Это уже не рыночная цена ресурса, как считает К. Макконелл и С. Брю и не дополнительный доход, возникающий при использовании ресурсов, а те средства, которые должен потратить производитель, чтобы побудить землевладельца продать права пользования недвижимостью сверх платы за пользование данным объектом. Если производитель сумеет купить права пользования ресурсами за минимальную сумму денег (сверх платы за пользование ресурсом), которая возможна в этой ситуации, то он получит выигрыш. Если нет, то предприниматель получит проигрыш. Таким образом, величина экономической ренты определяется продавцом и покупателем прав собственности на земли. С другой стороны по Д. Хайману, экономическая рента, это выигрыш (излишек) по сравнению с альтернативной стоимостью (ценностью) предложения ресурсов. Следуя этой логике, экономическая рента, аналогична понятию выигрыша собственника на рынке ресурсов, но этот выигрыш может появиться у покупателя ресурсов вследствие результативного использования данного ресурса в процессе произ-

¹ Хайман Д. Современная микроэкономика: анализ и применение. Кн. 2. М.: Финансы и статистика, 1992. – С. 158.

водства продукции и возникающей вследствие превышения рыночной цены сельскохозяйственной продукции над издержками ее производства. Как видим Хайман Д. трактует понятие экономической ренты, только лишь как дополнительную плату собственнику ресурсов за продажу прав пользования землей сверх платы за сам ресурс. Такая трактовка понятия экономическая рента очень интересна, но тогда возникает целый ряд вопросов? Можно ли отделить и вычислить эту разницу? Определяется ли эта разница покупателями и продавцами ресурсов на рынке аренды земли или эта сумма дохода, получаемый собственником земли, подразумевается и включается в сумму рентных платежей? Ответы на данные вопросы остаются открытыми, при этом основное правило определения величины экономической (земельной ренты) в рамках исследований Д. Хаймана остается рынок и в которой собственник земли и землепользователь согласуют свои экономические интересы на открытых торгах и устанавливают взаимовыгодную, то есть равновесную цену данного ресурса.

Современные представители неоклассической экономической теории продолжают рассматривать понятие «экономическая рента» в вышерассмотренном ключе, при этом они не выделяют отдельного понятия «земельная рента». Отличительной особенностью тех ресурсов, которые принято объединять под рубрикой «земля», по мнению А.А. Алчиан, является их неразрушимость (indestructibility), их объединяет нечувствительность величины предложения к цене (неэластичность предложения от цены)¹. Он изображает ситуацию, когда единицы ресурса имеют одинаковую ценность при данном использовании и различную ценность, если их использовать как-то иначе. Он рассматривает возможность альтернативного, то есть более эффективного использования земли как ресурса. Эта ситуация изображена графически на рисунке 1.4. В этой схеме P - рыночная цена ресурса, Q - количество ресурса, DD – спрос на землю, на труд как ресурс, RR - единица ресурса по возрастанию их потребительской ценности. Рента для каждой из последовательных единиц затрат факторов про-

¹ Алчиан А.А. Рента /Экономическая теория//Под ред. Дж. Итуэлла, М. Милгейта, П. Ньюмена: Пер. с англ. / Науч. ред. чл. корр. РАН В. С. Автономов. - М.: ИНФРА, 2004.- С.729.

изводства, в первую очередь труда, соответствует разнице между уровнем цены (P_r) и кривой (RR), упорядочивающей все единицы ресурса по возрастанию их потребительской ценности в альтернативном использовании.

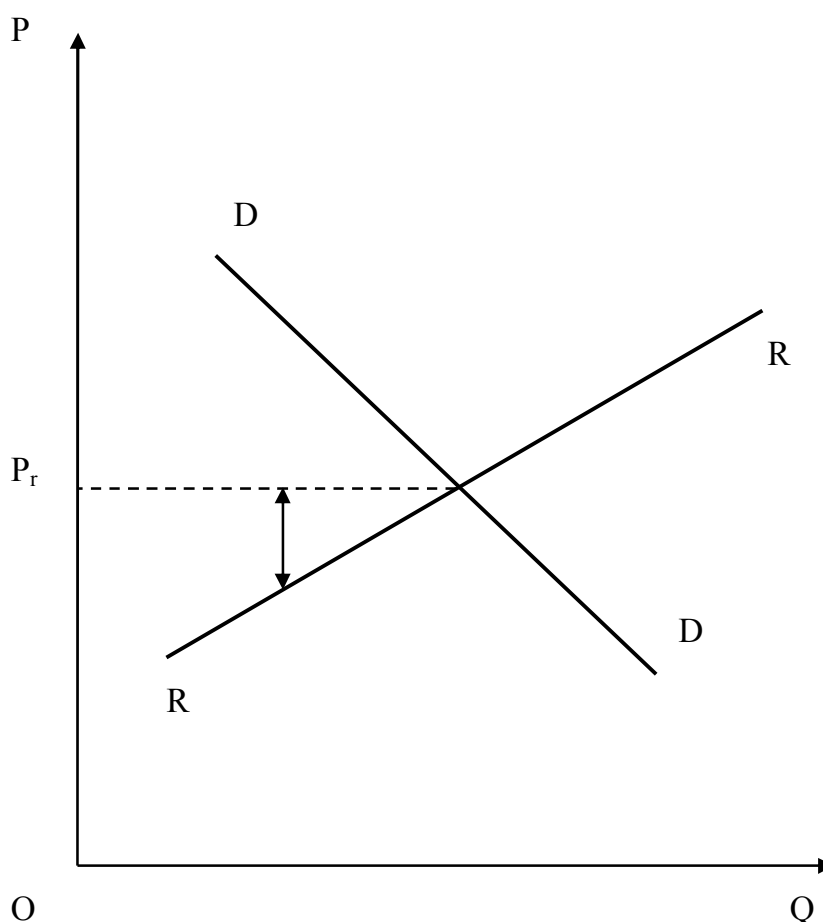


Рисунок 1.4 Иллюстрация возникновения ренты – производительского избытка: автор А.А. Алчиан¹

А. Алчиан считает: «... разница между ценой или рентой при данном использовании ресурса и соответствующей точке на кривой RR называется «производительским избытком» или «дифференциальной рентой». Как видим, схема А. Маршалла (рис 1.1), объясняющая возникновение «производительского излишка» - ренты при производстве единицы продукции, используется современными представителями неоклассического направления с некоторыми отличиями.

¹ Алчиан А.А. Рента /Экономическая теория//Под ред. Дж. Итуэлла, М. Милгейта, П. Ньюмена: Пер. с англ. / Науч. ред. чл. корр. РАН В. С. Автономов. - М.: ИНФРА, 2004.- С.729-731.

Если у А. Алчиана кривая RR это упорядочивающей все единицы ресурса по возрастанию их потребительской ценности в альтернативном использовании, в терминах А. Маршалла она называлась «кривой конкретных затрат» (*particular expenses curve*) на производство единицы продукции и обозначался буквами SS' (supply-предложение)¹.

А. Алчиан в своей схеме в виде кривой RR рассматривает единицы ресурсов по возрастанию их потребительской ценности в альтернативном использовании. Схема А. Алчиана не является полностью отражением процессов рассмотренных П. Самуэльсоном, К. Макконнелл и С. Брю на рынке аренды земли. Таким образом, в схеме А. Алчиана отражены действия покупателей и продавцов ресурсов, предлагающих и покупающих ресурсы различной потребительской стоимости. Рента по А. Алчиану это производительский избыток, то есть доход производителя и в то же самое время цена ресурса. Таким образом, в рамках представителей современной неоклассической экономической теории, основным правилом определения величины ренты является рынок и в первую очередь действия (поведение) покупателей. Поведение продавцов – собственников ресурсов в данной схеме не рассматривается, вместо них рассматриваются единицы ресурса по возрастанию их потребительской ценности. Данная функциональная трактовка взаимосвязи спроса и единиц ресурса по возрастанию их потребительской ценности не позволяет до конца выявить влияние на величину земельной ренты субъектов – собственников земли, конъюнктуры рынка сельскохозяйственной продукции различий и издержек ее производства. А также вне анализа оказывается влияние внешних факторов на процесс формирования цены на ресурсы и совокупность социально-экономических отношений возникающих на рынке между участниками этой сделки.

Подводя итог изучению неоклассической трактовки сущности «экономической ренты» и «земельной ренты» необходимо особо отметить, что в данной парадигме исследования нет единой трактовки сущности «земельной ренты», большинство современных экономистов неоклассиков игнорируют это понятие.

¹ Маршалл А. Принципы политической экономии: Пер. с англ. В 3 т. – М.: Прогресс, 1984. - Т. III. - С. 270.

Рента в их трактовке эта цена ресурса, количество которого строго ограничена, ими рассматриваются только рыночные правила формирования величины земельной ренты, содержание которые сводится к действиям покупателей (спроса) и продавцов (предложения) на рынке ресурсов и определения ими равновесной цены аренды земли (земельной ренты). При этом осуществляются попытки отделить ренту как сумму денег стимулирующий земельного собственника сдавать землю в аренду, от платы за ресурс. По-нашему мнению это полностью противоречит сложившейся в классической и в неоклассической экономической теории трактовки сущности земельной ренты, как суммы арендных денег, как цены аренды земли и как дополнительного дохода присваиваемого земельным собственником. Попытки такой трактовки сущности ренты приводят к возникновению теории рентоориентированного поведения¹.

Совсем по-другому трактовалась сущность земельной ренты и возникающих при этом рентных отношений в советской политической экономии. В советской политической экономии конца 1950 – х годов существовало пестрое разнообразие мнений, относящихся к основам теории ренты и к её частным аспектам². Имевшие место в классической и неоклассической теории земельной ренты две трактовки содержания и правил изъятия земельной ренты разделили экономистов на два лагеря. Одна группа, экономистов, ссылаясь на точку зрения К. Маркса в соответствии с которой рента представлял собой дополнительный доход - излишек над средней нормой прибыли, приходили к выводу, что при социализме даже в условиях отсутствия процесса найма (аренды) земли и существования одной формы собственности на землю, дополнительный доход и следовательно земельная рента имеет место³. Вторая группа экономистов, также ссылаясь на теоретические взгляды К. Маркса, и в первую очередь, на положение согласно которой рента - эта сумма арендных денег (цена аренды зем-

¹ Теорию рентоориентированного поведения мы рассмотрим в дальнейшем.

² Цаголов Н. Вступительная статья//Земельная рента в социалистическом сельском хозяйстве. Под ред. Н.А. Цагорова. - М.: Госпланиздат, 1959.- С.6-7.

³ Пашков А. О дифференциальной ренте при социализме//Земельная рента в социалистическом сельском хозяйстве: Под ред. Н.А. Цагорова.- М.: Госпланиздат, 1959.- С.20-45. Козодоев И. В эпоху диктатуры пролетариата присвоение ренты не базируется на земельной собственности// Земельная рента в социалистическом сельском хозяйстве: Под ред. Н.А. Цагорова. - М.: Госпланиздат, 1959.- С.202-208.

ли), считали, что в условиях социалистического ведения сельского хозяйства, «земельная рента» не может иметь место¹.

С.Г. Струмилин, считая, что предпосылок существования земельной ренты, на которые указывал К. Маркс, в условиях социализма нет², поддержал точку зрения второй группы экономистов. Действительно, в период господства одной формы собственности на землю и отсутствия отношений аренды (найма) земли не могло быть и речи о существовании «земельной ренты» как категории рыночной экономики. Но в условиях необходимости изъятия из сельского хозяйства финансовых ресурсов для развития промышленности надо было обосновать существование «земельной ренты» без отношений найма (аренды), что и было сделано.

Правило изъятия государством дополнительного дохода - излишка над средней нормой прибыли возникавшей в аграрной сфере экономики в виде земельной ренты в первую очередь была поддержана руководством страны. В результате дискуссии в начале было принято решение о том, что при социализме может существовать дифференциальная рента I. В последующем теоретически было доказано существования дифференциальной ренты II и абсолютной земельной ренты. Все экономисты были едины в том, что дифференциальная рента II, возникающая в результате эффективного вложения капитала, должна оставаться у производителя продукции. А дифференциальная рента I и абсолютная земельная рента возникавшая в результате различий в плодородии и местоположении земель, устанавливаемых государством закупочных цен и определяемых им же нормативов издержек производства сельскохозяйственной продукции, должна была бы изъята в пользу государства - монопольного собственника земли. Таким образом, правило изъятия в виде земельной ренты всего дополнительного дохода, имевшее место в классической экономической тео-

¹ Руденко Г. Между государством и совхозами не может быть рентных отношений//Земельная рента в социалистическом сельском хозяйстве: Под ред. Н.А. Цаголова.- М.: Госпланиздат, 1959.- С.191-196. Гуревич А. Дифференциальная рента при социализме – надуманная категория//Земельная рента в социалистическом сельском хозяйстве: Под ред. Н.А. Цаголова.- М.: Госпланиздат, 1959.- С.149-153.

² Струмилин С. Проблемы социализма и коммунизма в СССР М.: Издательство экономической литературы, 1961 – С.263.

рии, получило распространение в административно командной экономике нашей страны.

Величина земельной ренты – дополнительного дохода, возникающего над средней нормой прибыли путем нормативного установления закупочных цен и планирования издержек производства сельскохозяйственной продукции, полностью регулировалась государством монопольным собственником земельных ресурсов. Рентные отношения в этот период, существовали между государством как верховным собственником земли и землепользователями - сельскохозяйственными организациями, причем последние формально в этот период пользовались землей, бесплатно. Существовавшие в этот период рентные отношения, связанные с распределением доходов, возникавшими в аграрной сфере экономики не были связаны арендными отношениями. Они носили административный, то есть нерыночный характер и были направлены на изъятие части дополнительного дохода из аграрной сферы и его перераспределения в другие отрасли экономики¹. Это правило изъятия всего дополнительного дохода в форме земельной ренты из аграрной сферы экономики и его дальнейшего перераспределения возникла на основе теоретической модели К. Маркса. Величина дополнительного дохода исчислялась в виде разницы государственных закупочных цен и нормативов себестоимости производства сельскохозяйственной продукции (куда входила и средняя нормы прибыли аграрного производителя). При этом государственные закупочные цены были дифференцированы исходя из природно-климатических зон и качества обрабатываемой земли. Они были выше, где себестоимость производства сельскохозяйственной продукции оказывались выше и наоборот. При этом в теорию земельной ренты К. Маркса были внесены изменения, в связи с положением о том, что в административно-командной экономике труд не являлся товаром, начисто отменялась эксплуататорская сущность рентных отношений и источник земельной ренты - неоплаченный труд наемных рабочих. Таким образом, были опровергнуты теоретиче-

¹ Более подробно о нерыночных способах определения и изъятия дополнительного дохода аграрной сферы экономики смотрите вторую главу данной работы.

ские положения К.Маркса о том, что всякая земельная рента и есть прибавочная стоимость.

Земельная реформа, начатая в начале 90 ых годов XX века, привела к возникновению в аграрной сфере экономики различных форм собственности на землю и дала толчок становлению рыночных отношений найма (аренды) земли. Постепенно были отменены единые государственные закупочные цены на сельскохозяйственную продукцию, нормативы издержек производства сельскохозяйственной продукции, что не позволяла заранее определять величину возможного дополнительного дохода. Начал функционировать рынок сельскохозяйственной продукции, цены на продукты земли начали формироваться действиями рыночных законов спроса и предложения. В результате ставки арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения и соответственно земельная рента постепенно начали определяться на рынке аренды земли. Основную роль в формировании величины ставок арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения (земельной ренты) начали играть арендодатели и арендаторы и постепенно начали складываться рыночные правила определения величины земельной ренты. Эти правила возникают в ситуации, когда рентные отношения возникают и развиваются в рамках арендных отношений.

В то же самое время, часть современных исследователей теории и практики земельной ренты, продолжают развивать ее двойственную природу и считать правило ее изъятия в форме дополнительного дохода основным¹. Так с одной стороны, они рассматривают её как доход (сверхприбыль), возникающий в сфере производства и реализации сельскохозяйственной продукции, с другой - как цену, возникающую на рынке ресурсов. Обобщая, таким образом, под понятием «рента», плату за использование земли возникающий в сфере передачи

¹ Биккинин Т.С. Гайсин Р.С. Аграрные отношения. Государственное регулирование аграрной экономики. – Уфа, 1994. – 27с. Нусратуллин В.К. Рента и регулирование экономических отношений (в новейшей модели экономики).- Уфа, 1996.- 256с. Яруллин Р. Земельные рентные платежи сельскохозяйственных предприятий. - М.: Финансы и статистика, 2002. - 197с. Ивановский С. Рента и государство// Вопросы экономики.-2000.-№8.- С.84-97. Рабинович Б.М. Экономическая оценка земельных ресурсов и эффективность инвестиций. – М.: Информационно- издательский дом «Филин» 1997. – 224с. Гершенгорен Т. Экономические основы оценки сельскохозяйственных угодий: Монография. – Уссурийск: ПГСХА, 2001. – 131с. Лукин Ю.Н. Земельные платежи и земельная рента. М.: 2004. – 14с. Туламанов Н.В. Экономическая природа земельной ренты: Монография. Чебоксары: ГУП «ИПК «Чувашия», 2005. – 300с.

или продажи прав пользования и весь дополнительный доход – излишек, образующуюся при использовании всех ресурсов не выделяя земли, взятые в аренду. В этих исследованиях не ставились вопросы, почему в одном случае земельная рента может определяться и изыматься в виде дополнительного дохода, а в другом - в виде цены ресурса, то есть в форме самостоятельной денежной суммы? Если государство в виде земельной ренты по сути дела присваивает дополнительный доход, тогда какой экономический интерес остается у производителей создавать этот доход? По сути дела государство присваивая в виде земельной ренты весь дополнительный доход производителей, наказывал хорошо работающие предприятия. В результате в аграрной сфере экономики становилось не выгодно эффективно функционировать, как следствие количество рентабельных предприятий в этот период постепенно сокращалось, при этом, росло число убыточных и соответственно дотационных организаций. Мы видим, каким образом оказывало влияние на развитие всей аграрной сферы экономики те или иные правила изъятия земельной ренты. Роль правил и способов изъятия земельной ренты огромна для всего народного хозяйства, они могут стимулировать развитие аграрной сферы экономики, но могут и сдерживать и тормозить. Перед экономистами и практиками стоит задача разработки таких механизмов и правил изъятия земельной ренты, которые стимулировали бы развитие аграрной сферы экономики и способствовали бы решению ее социально-экономических проблем.

Некоторые современные исследователи продолжают поиски совершенствования правил изъятия земельной ренты в форме дополнительного дохода. Так, О.А. Николайчук особо подчеркивает существование двоякого смысла категории «земельная рента», по её мнению, она с одной стороны, представляет собой регулярно получаемый доход с капитала, имущества и земли не требующий предпринимательской деятельности, с другой стороны, цену уплачиваемую за использование земли и других природных ресурсов, количество

(запасы) которых строго ограничено¹. Но свое исследование она посвящает поиску различных способов изъятия дополнительного дохода сельского хозяйства и рассматривает прямые (ценовые) и косвенные (финансовые) механизмы её изъятия в пользу государства. При этом она не принимает во внимание существование иной трактовки «земельной ренты», особенностей функционирования рынка аренды земли в той или иной стране и влияние на ее величину решений собственников земли и землепользователей, государства, законов и постановлений. Рассматривая земельную ренту как дополнительный доход, которая должна изыматься в пользу государства, она игнорирует его отсутствие в аграрной сфере экономики уже более пятнадцати лет и не замечает систему импорта дешевого продовольствия приводящая пока формированию на внутреннем рынке сельскохозяйственной продукции низких цен.

Некоторые экономисты считают, что источником земельной ренты может быть не только доход, получаемый в результате использования неоплаченного труда наемных рабочих, но и создаваемый в процессе эксплуатации земли². При этом исследователи не идут дальше и не рассматривают в какой ситуации, этот доход может возникнуть, а в какой нет. При этом они признают, что источником земельной ренты является не только неоплаченный труд наемных рабочих аграрной сферы экономики, но и дополнительный доход, возникающий в результате имеющихся различий в качестве используемой земли. Но при этом ситуации возникновения этого дополнительного дохода они не рассматривают.

Ряд исследователей полагают, что рента возникает в любой ситуации, не только при передаче земли в платное и временное пользование, но и при использовании её, самим собственником. Рента, по мнению Т. Гершенгорен, может существовать как при разделении земли на объект собственности и объект

¹ Николайчук О. Земельная рента в системе аграрных отношений.- СПб.: Издательство С.-Петербургского ун-та, 2003. – С.5-6.

² Демина М. Кузнецов А. Теория ренты и рынок земли.- Иркутск: Издательство ИГЭА, 2000.- С.67. Дидович О. Экономический механизм рентного регулирования сельскохозяйственного производства//Землеустроительная наука – Российским реформам: В 2 т. - М.: ГУЗ, 2001.- Т1 – С.106-109. Ильдеменов В. Предпринимательство и рента. – М.: Пресс-сервис, 1997. – 166с.

хозяйствования, так и при соединении их в одном лице¹. Таким образом, рента может возникнуть не только при передаче земли в платное и срочное пользование другому субъекту, но и при использовании её самим собственником. При этом она не ставит вопрос, есть ли тогда смысл применять категорию «земельная рента», так как дополнительный доход, который возникает при использовании земельных ресурсов аграрной сферы экономики самим собственником, является ничем иным как поземельным доходом или прибылью предпринимателя (П. Самуэльсон этот вид дохода определяет как «условно начисляемую ренту»).

Так, Й. Шумпетер, рассматривая ренту как результат ценообразования на услуги этих факторов производства и применения предельных принципов к формированию этих цен, отмечал: "... давно уже было признано, что термин «излишек» выполняет, все необходимые функции и в слове «рента» нет необходимости. Но далее он признает, что "... излишек - это частный случай ренты"². Таким образом, рента может выступить как в форме излишка, так и в виде цены ресурса. Суть земельная рента это плата за использование земли источниками этой платы могут быть излишек над средней нормой прибыли (дополнительный доход) или как цена ресурса она может быть отнесена производителем в затраты на приобретения факторов производства, то есть в издержки производства. Или же эта плата может быть оплачена за счет совсем других финансовых ресурсов.

В том числе, Дж. Ворчестер, рассматривая разрозненные точки зрения на сущность ренты, также отмечает их двусмысленность. По его мнению, с одной стороны, рента демонстрируется как вознаграждение за пользование каждым участком земли и её можно определять анализом либо остаточной, либо предельной производительности, а с другой, она являясь общественными затратами, не ведет к росту цен. Согласно его теории, рента может влиять на рыноч-

¹ Гершенгорен Т. Экономические основы оценки сельскохозяйственных угодий: Монография. – Уссурийск: ПГСХА, 2001. – С.36.

² Шумпетер Й. История экономического анализа: В 3 т. /Пер. с англ. Под ред. В. Автономова. СПб.: Экономическая энциклопедия, 2004.- Т3.- С.1230

ные цены товаров (продуктов питания), а может не влиять. Он исходил из того что плата за использование земли представляет собой альтернативные или реальные затраты на приобретение тех или иных факторов производства. Он предлагал для обозначения альтернативных затрат (или вознаграждения собственнику земли), когда расчет ведется на уровне фирмы, использовать термин «рента», а для обозначения различных подходов к ней, как к дополнительному доходу, применять термин «факторная прибыль»¹.

Пытаясь рассмотреть эту категорию как дополнительный доход возникающей на уровне общества, то есть на макроуровне, он предлагает использовать термин «факторная прибыль». Он одним из первых обозначил важность рентных платежей для фирмы, как альтернативных или реальных затрат на приобретение факторов производства, способствующих росту издержек производства данной продукции. Таким образом, он вносит свои коррективы в теорию ренты, но для нас интересны подходы к исчислению величины земельной ренты. Остаточный принцип исчисления величины земельной ренты по нашему мнению предполагает изъятие в виде данного платежа всего оставшегося после всех выплат дохода, то есть дополнительного дохода. То есть, Дж. Ворчестер предлагает существовавшее правило изъятия в виде земельной ренты дополнительного дохода, но при этом, если не будет остатка, следовательно, не будет и земельной ренты. Предельная производительность найма дополнительного ресурса исчисляется на основе подсчета наличия или отсутствия дополнительного дохода. Если найм дополнительного участка земли приносит дополнительный доход, значит, часть этого дохода может быть выплачена в виде земельной ренты. Эти правила определения и изъятия величины земельной ренты предполагают выплату не всего дополнительного доход возникающего при использовании взятой в аренду земли, а только ее часть. Эта часть определяется самими участниками этой сделки на основе уточнения той части дохода, которая может быть получена при использовании данного ресурса и согласования доли

¹ Ворчестер Д.А. Пересмотр теории ренты//Вехи экономической мысли. Рынки факторов производства. Т.3. Под ред. В.М. Гальперина. – СПб.: Экономическая школа. 2000. – С.356-357

в этом доходе каждого из них. Рента в такой трактовке является частью дополнительного дохода возникающая при использовании взятой в аренду земли, и ее величина определяется участниками этой сделки на основе учета предельной производительности данного участка земли.

В современной экономической теории в рамках рассмотрения этой категории как дополнительного дохода (излишка над средней нормой прибыли) выделяют не только земельную, но и природную, политическую, гражданскую, социальную, интеллектуальную и даже административную ренту. Природная рента, по мнению, Ю. Яковец, это одна из разновидностей ренты в глобальном измерении, присваиваемая странами и транснациональными корпорациями, которые не доводят уровень загрязнения окружающей среды и глубину переработки природного сырья до признанного в мире экономического стандарта¹.

В рамках теории общественного выбора рента рассматривается как результат благоприятных обстоятельств, которые могут сложиться для любого производителя и обеспечить получение им политической ренты². Гражданская рента рассматривается как право каждого на долю ренты от использования всех национальных природных богатств. В. Найшуль фиксирует существование специфической для переходной экономики России административной ренты – дополнительного дохода, который присваивается некоторыми работниками органов государственной власти в результате применения ими в своих интересах административных рычагов. Доказывая возникновение феномена «социальная рента», он исходит из того, что она обусловлена некорректной приватизацией, которая представляет собой «социальную полезность благ, производимых государственными компаниями в индивидуально присваиваемый доход рентной природы»³.

¹ Яковец Ю. Россия в системе мировых рентных отношений//Экономист. – 2001. - №3.-С.72-77.

² Ослунд А. «Рентоориентированное поведение» в российской переходной экономике//Вопросы экономики.- 1996.-№8. – С. Ослунд А. «Рентоориентированное поведение» в российской переходной экономике//Вопросы экономики.-1996.-№8. – С.44-48. Заосторцев А. Рентоориентированное поведение: потери для общества//Вопросы экономики.-2000.-№5. – С.55.44-48. Заосторцев А. Рентоориентированное поведение: потери для общества//Вопросы экономики.-2000.-№5. – С.55.

³ . Гринберг Р. Рубинштейн А. «Социальная рента» в контексте теории рационального поведения государства//Российский экономический журнал. – 1998. - №2. - С.59-66.

Для объяснения процессов присвоения отдельными субъектами дополнительного дохода в институциональной экономической теории используются понятия «рентоориентированное поведение» (rent-seeking behavior) или «изыскание ренты». Термин «изыскание ренты» впервые, при оценке дополнительных доходов возникающих в связи с практикой государственного ограничения экономической деятельности использовал Энн Крюгер¹. Т. Эггертссон определяет данное понятие как попытку индивидов увеличить свое личное богатство, в то же самое время, оказывая негативное влияние на чистое богатство сообщества, к которому эти индивиды принадлежат. «Рента» в этом в случае рассматривается как дополнительный доход, возникающий в любой сфере деятельности, а «рентные отношения» - как процесс, возникающий между физическими и юридическими лицами, индивидами коллективом и государством по изыскания этого дополнительного дохода (ренты).

Эти теоретические подходы к трактовке сущности ренты как дополнительного дохода, возникающего в любой сфере человеческой деятельности, также осуществляются путем исчисления разницы между издержками (затратами) и полученным результатом (доходом). При таком теоретическом подходе рентные отношения рассматриваются как деятельность по поиску сверхприбыли - дополнительного дохода, зачастую несвязанного с использованием конкретного имущества, земли и тем более с её наймом (аренды).

Изучая правила и способы определения и изъятия величины земельной ренты, мы выяснили, что ее сущность и соответственно земельные рентные отношения целым рядом экономистов рассматриваются вне связи с арендными отношениями. В ряде случаев аренда земли и соответственно арендные отношения современными исследователями также рассматривается вне связи с рентными отношениями, то есть с отношениями связанными с определением экономических условий использования взятой во временное пользование земли.

¹ Krueger A. The Political Economy of the Rent-Seeking Society// American Economic Review 64 – 1974. - №3. – p. 291-303. Эггертссон Т. Экономическое поведение и институты/ Пер. с англ. – М.: Дело, 2001. – С.297-299.

В конце XIX и в начале XX - ого века взаимообусловленность и взаимосвязь арендных и рентных отношений у экономистов и юристов не вызывала сомнения. В. Железнов отмечал, что земельная рента - это источник дохода землевладельца, отличная от прибыли и заработной платы, что она является результатом факта исключительного владения собственностью¹.

В энциклопедическом словаре начала XX века отмечается: аренда - это «слово» происходящее от средневекового - *renda, renta* (от латинского *reditta*), от французского *rente*, означающего отдачу имущества в наем за известную ренту - наемную плату. Там же отмечается, что впоследствии под арендой стали разуместь и чистый доход, остававшийся землевладельцу за отчислениями стоимости посева и необходимых хозяйственных расходов. Аренда, как юридический термин, рассматривалась как «договорное правоотношение в силу которой одно лицо обязывается предоставить другому в пользование известное недвижимое имущество на определенное вознаграждение»². Слово «аренда», по мнению В. Даля, восходит к немецкому языку и означает условную плату владельцу за содержание различных объектов, в том числе и земли.

Как видим происхождение слов «аренда» и «рента» тесно взаимосвязано. Постепенно за процессом найма земли начало закрепляться понятие аренда, а за наемной платой (рентой) – арендная плата. В экономической теории общепризнанным является то, что арендная плата за землю кроме ренты, может в себя включать процент на амортизацию, то есть отчисления на полное восстановление имущества находящегося на этой земле, процент за вложенный в землю капитал, плату за использование находящихся на ней дорог, зданий сооружений и т.д. Но в аграрной сфере экономики в землях сельскохозяйственного назначения, в которых нет каких либо - зданий, сооружений, следовательно, количественно арендная плата за эти земли равна земельной ренте. Таким образом, арендную плату за земли сельскохозяйственного назначения мы можем рас-

¹ Железнов В.Я. Очерки политической экономики в начале XX века. 2 изд., пересм., М.: Типография Товарищества И.Д. Сытина, 1904. – С.777.

² Энциклопедический словарь: В 86- т./ Под ред. И.Е. Андриевского, О.О.Петрушевского. - СПб.: 1890.-Т.II.- Кн.3.-С.478.

смаатривать как состоящую только из земельной ренты (платы за использование земли). Таким образом, при передаче земель сельскохозяйственного назначения в аренду арендная плата может быть равна земельной ренте, в виде формулы это равенство выглядеть следующим образом:

$$АПЗ = ЗR;$$

где ЗR - земельная рента; АПЗ - арендная плата за земли сельскохозяйственного назначения.

При этом плата за использование земли, то есть рента равна арендной платы за землю, а не наоборот. Следовательно, когда участники земельных арендных отношений определяют величину арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения, они, по сути дела определяют, только величину платы за использование земли, то есть ставку земельной ренты. Конечно, сумма земельной ренты, может быть увеличен на налог на землю, а в ряде случаях, когда использование взятой в аренду земли убыточно арендная плата может не включать в себя земельную ренту и состоять из одного налога на землю и т.д. Эти ситуации соотношения арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения и величины земельной ренты мы рассмотрим в четвертой и в пятой главе данной работы.

Некоторые современные исследователи аренды земли зачастую не учитывают взаимосвязь и взаимообусловленность арендных и рентных отношений и недостаточно внимания обращают на содержательную сторону арендных отношений, а именно - рентную составляющую. Это отчасти было связано с тем, что в условиях социалистического ведения хозяйства рыночные отношения и соответственно отношения найма (аренды) земли официально не признавались. А.И. Кувшинов рассматривает аренду земли как один из механизмов регулирования земельных отношений¹. При этом автор исследует её как один из способов реформирования земельных отношений, обращая основное внимание на функциональную сторону этого процесса. В.З. Мазлоев, подчеркивает, что аренду нужно рассматривать не только как форму собственности, но и как

¹ Кувшинов А. Экономический механизм регулирования земельных отношений. - М.: МСХА, 1999.- С.3-25.

форму хозяйствования, основанную на договорных отношениях¹, вновь обращая внимание не на сущностную, а на функциональную сторону развития арендных отношений. Аренда и арендный подряд в исследовании У.Г. Гусманова и Р.И. Нуриахметова рассматриваются, как форма эффективной реализации отношений земельной собственности в сельском хозяйстве².

В.А. Горемыкин, исследует аренду как форму коммерческого использования земли и отмечает, что она в условиях многоукладной экономики, то есть разнообразия форм собственности на землю является наиболее распространенной и перспективной формой землепользования³.

На существование двух теоретических подходов к сущности ренты указывает И. Буздалов, подчеркивая, что рента рассматривается в широком и в узком понимании слова. В широком понимании слова "...рента есть цена, уплачиваемая собственнику средств производства или владельцу различных видов недвижимости, не связанная с непосредственной предпринимательской деятельностью этого собственника". В узком понимании слова "...земельная (и вообще природная) рента рассматривается как входящий в стоимость и, соответственно, в цену товара дополнительный доход, создаваемый благодаря использованию земли и других ограниченных природных ресурсов, обеспечивающих повышение производительности общественного труда за счет естественных факторов производства, и принадлежащий собственнику этих ресурсов"⁴.

При внимательном рассмотрении двух трактовок сущности земельной ренты мы заметим, что их различия обоснованы существованием в экономической теории нескольких институтов (правил), определяющих величину платы за пользование землей. В широком смысле слова речь по сути дела идет о взаимосвязанном рассмотрении арендных и рентных отношений, при которых рента формируется на рынке ресурсов самими участниками этой сделки и пред-

¹ Мазлов В. Арендные отношения в АПК. Теория и практика. - М.: 1998.- С.8-9.

² Гусманов У., Нуриахметов Р. Арендные отношения в сельском хозяйстве: проблемы и пути решения. - Уфа, 2001.- С.35.

³ Горемыкин В. Земельный рынок России // Достижения науки и техники АПК. - 1999.- №11.- С. 41-44. Аренда как форма коммерческого использования земли//Достижения науки и техники АПК. - 2000.-№ 3.- С.45-48. Российский земельный рынок/Учебное и практическое пособие.- М.: ИНФРА, 1996.- С.59.

⁴ Буздалов И. Природная рента категория рыночной экономики//Вопросы экономики.- 2002.-№3.-С.28-29.

ставляет собой цену аренды земли (арендная плата за землю). В узком смысле слова рента рассматривается как дополнительный доход (результат, эффект) возникающий в процессе производства сельскохозяйственной продукции создаваемый благодаря использованию земли и других ограниченных природных ресурсов. Возникновение этого дохода не связано с обменом (наймом) ресурсов. В основе первого подхода лежат рыночные правила определения величины платы за использование земли, которые возникают между участниками арендных и рентных отношений, второго нерыночные сложившиеся в период командно-административной экономики, когда в виде ренты изымался весь дополнительный доход.

Как видим, многие исследователи сущности земельной ренты и экономических и правовых проблем возникающих в аграрной сфере экономики при определении ее величины, недостаточно внимание уделяют взаимосвязи и взаимообусловленности арендных и рентных отношений.

Полный анализ взаимосвязи арендных и рентных отношений осуществил А.Э. Сагайдак, отметивший, что все разновидности арендной платы за землю в основе своей являются модифицированными формами земельной ренты; изменения арендной платы отражают тенденции движения земельной ренты. Он определяет понятие аренды земли как “... форму землепользования, при которой собственник земли или её владелец сдает землю во временное пользование другому лицу (арендатору) за определенное вознаграждение (арендную плату)”¹.

Совместное исследование арендных и рентных отношений позволяет нам выявить существование различных правил (институтов) определения величины земельной ренты. Наличие отношений найма (аренды) свидетельствует о том, что процесс формирования величины земельной ренты осуществляется покупателями и продавцами (субъектами арендно-рентных отношений) прав пользования или владения землей, её отсутствие - о господстве нерыночных (центра-

¹ Сагайдак А. Как рассчитать арендную плату за землю. – М.: Агропромиздат, 1990.- С. 14. Земельная собственность и рента в условиях современных аграрных преобразований. – М.: Агропромиздат, 1991.- 126с.

лизованных) или дорыночных правил определения и изъятия платы за использование земли.

Отсюда мы приходим к выводу, что с развитием в аграрной сфере экономики новых форм собственности на землю и становления рынка земли, способствовавшей возникновению рыночных правил определения земельной ренты нам необходимо конкретизировать категории «земельная рента» и «земельные рентные отношения», а также внести коррективы в распространенные способы и правила изъятия земельной ренты в форме дополнительного дохода. Земельные рентные отношения рассматривать не столько как отношения, возникающие по поводу ценообразования на сельскохозяйственные продукты и распределения доходов, возникающих при этом, а как отношения, возникающие по поводу определения экономических условий использования земли взятой в аренду. Рассматривать рентные и арендные отношения как единую систему экономических и правовых отношений возникающих при процессе передачи земельных ресурсов в систему платного и срочного использования. Рентные отношения, функционирующие в рамках аренды земли, возникают между собственником земли и землепользователем в первую очередь по поводу согласования цены ресурса приобретаемого на определенный срок, или цены купли-продажи прав пользования земельными ресурсами. Соответственно арендные и рентные отношения возникают по поводу продажи или передачи на срок тех или иных прав собственности на землю за определенную плату, то есть за земельную ренту и оформления всех условий аренды земли в форме контракта (договора). Именно в рамках взаимосвязанного исследования арендных и рентных отношений мы можем выявить различия современной природы возникающих между участниками этой сделки совокупности социально-экономических отношений, способствующих возникновению или формированию тех или иных правил определения величины земельной ренты.

Точка зрения, что система арендно-рентных отношений должны быть только рыночными, не совсем верна, так как экономические условия хозяйствования на земле и экономические интересы земельных собственников и земле-

пользователей очень разнообразны, особенно в условиях переходных экономик. Если в рамках административно-командной экономики рыночный процесс был ограничен или возможен под контролем государства, то в условиях переходной экономики законы функционирования рынка аренды земли столь специфичны, что возможна аренда без выплат земельной ренты и наоборот, земельная рента может выплачиваться без оформления договора аренды. Ресурсы могут наниматься и сдаваться в аренду в результате не только рыночных стимулов, но и административного или иного принуждения, при этом цена аренды земли может снизиться и она может стать не только бесплатным, но никому не нужным товаром¹.

Формирование величины земельной ренты при этом может происходить как на основе рыночных, так и нерыночных правил, то есть рынке ресурсов или вне него. В условиях нерентабельности аграрного производства на рынке аренды земли возникают ситуации избытка земельных ресурсов, земли некоторого качества в аграрной сфере экономики перестает быть ограниченным и редким ресурсом, цена данных ресурсов снижается и становится равным нулю, тем самым рыночные механизмы регулирования землепользования перестают работать. Объяснить данную ситуацию на рынке аренды земли, опираясь только на постулаты классической или неоклассической экономической теории, становится невозможным. Следовательно, нужно использовать новые теоретические и методологические подходы исследования, которые позволили бы изучать существующие на практике рыночные, нерыночные, дорыночные и другие способы определения величины земельной ренты и вовлечения земельных ресурсов в производственное использование. Такой теоретической и методологической парадигмой в настоящее время является институциональная экономическая теория.

¹ Специфику функционирования современного рынка аренды земли мы рассмотрим в четвертой и в пятой главе данного исследования.

1. 2 Институциональный анализ как способ исследования арендно-рендных отношений

Л.И. Абалкин, отмечая непригодность моделей, основанных на постулате макроэкономического и микроэкономического равновесия, подчеркивает: “Словом, сама жизнь диктует необходимость поиска новых подходов и нетрадиционных решений. Отсюда и рост интереса к институционально-эволюционной теории и потребность в органическом включении её достижений в целостную систему экономической науки”¹.

В.Я. Гугняк изучая французскую институциональную парадигму, выделил следующие основные методологические принципы, которых придерживается это направление экономического исследования². Во-первых, это расширение рамок экономического анализа за пределы рыночной среды. Во-вторых, индивидуальная психология должна уступить место психологии социальной. В-третьих, изучение экономики должно опираться на эмпирические наблюдения и факты, а не исходить из гипотетических соображений. В-четвертых, поскольку социальная реальность постоянно меняется, ее нельзя понять вне эволюции. В-пятых, экономическое исследование вряд ли будет плодотворным, если оно не будет учитывать специфику социально-экономического развития страны; ее традиции, образа жизни, менталитет народа сложившиеся социальные институты. В-шестых, институционализм является активным сторонником широкого вмешательства государства в экономику, выступает за целесообразное преобразование экономических структур. Здесь необходимо отметить, что речь должна идти не только о вмешательстве государства в экономику, но и о способах и формах ее влияния на возникновение и формирование формальных и неформальных институтов (правил) структурирующих хозяйственную деятельность.

¹ Абалкин Л.И. Институционально-эволюционная теория и ее прикладные аспекты// Вопросы экономики.- 1997.-№3.- С.4-5.

² Гугняк В.Я. Институциональная парадигма в политической экономии на примере Франции. - Наука. 1999.-С.4.

В-седьмых, он подчеркивает, что для представителей этого направления характерно критическое отношение к капиталистическому обществу, В-восьмых отмечается, что для представителей этого направления традиционна критика ортодоксальных экономических доктрин, в первую очередь - неоклассической экономической теории. Теория и методология неоклассической экономической школы, в частности индивидуализм, в настоящее время все больше и больше подвергается достаточно жесткой критике.

Общие методологические подходы, применявшиеся в рамках французской институциональной парадигмы исследования, недостаточны для детального исследования правил, обычаев, норм (институтов) возникающих на уровне микроэкономики в целом и в частности в системе арендно-рентных отношений. В связи с этим, нами ставится вопрос о целесообразности уточнения и дополнения вышеуказанных принципов и необходимости разработки ряда специфических методов исследования, процесса возникновения и функционирования институтов на уровне микроэкономики, которых необходимо будет придерживаться при изучении таких специфических экономических и правовых отношений, как арендно-рентные.

Решения данной задачи усложняется еще тем, что в экономической литературе, вопрос о применении методологических принципов институционального анализа для исследования микроэкономических, а точнее наноэкономических¹ отношений обмена - найма ресурсов, возникающих между различными субъектами, ставится впервые. Методологическая неопределенность современной институциональной экономической теории обусловлена тем, что данная школа исследования представляет собой незавершенную теоретическую концепцию, а совокупность ряда развивающихся научных школ и парадигм². Не

¹ По мнению Г. Клейнер наноэкономика описывает мотивацию и факторы поведения отдельного социального индивида (агента), относится к самому низкому уровню в структуре экономических систем. Объект изучения наноэкономики – поведение индивидуальных участников процесса производства, (необходимо добавить - обмена, примечание автора) распределения, потребления, а предметом изучения – процессы, акторы и факторы, определяющие поведение индивидуальных агентов экономики. Смотрите: Клейнер Г. Наноэкономика//Вопросы экономики. – 2004. - №12. – С.70-93.

² Под институциональной экономической теорией мы имеем в виду основные три направления и школы, первая – «старый институционализм», её представители - Т. Веблен, У. Гамильтон, У. Митчелл, Дж. Коммонс, Дж. Гэльбрейт и др., вторая – «новая и неoinституциональная экономическая теория» - Р. Коуз, О. Уильямсон, Г.

является исключением такая схема исследования как институциональный анализ. Институциональный анализ как схема исследования используется различными школами и исследовательскими программами, развивающимися в системе институциональной экономической теории. Так институциональный анализ используется для исследования различных экономических и социальных систем в координатах «старой» институциональной экономической теории, так и в рамках неоинституциональной и новой институциональной экономической теории¹.

При этом вопрос о выработке единой точки зрения на сущность институционального анализа как одного из методов исследования институциональной экономической теории, несмотря на перечисленные выше публикации, все еще остается открытым. Нет также единой точки зрения по поводу принципов, которых необходимо придерживаться при использовании данной схемы исследования. А.Н.Елисеев и И.Е.Шульга выделяют такой принцип² исследования как системный подход. При применении данной схемы исследования для изучения разнообразных экономик С.Г. Кирдина использует такие постулаты³, как объективистская направленность, рассмотрение общества как целостного образования, вводит понятие «базового института» и подчеркивает необходимость

Демсец, Р. Нельсон и др., третья – «новый институционализм» или «новейший институциональный подход» к изучению общества и хозяйства – Д. Норт, Дж. Ходжсон, К. Поланьи, Дж. Хикс. Внутри этих направлений также возникают и развиваются новые школы и теоретические концепции. Смотрите: Дж. Ходжсон Жизнеспособность институциональной экономической экономики//Эволюционная экономика на пороге XXI века. Доклады и выступления участников международного симпозиума. М.: Япония сегодня, 1997. С.29-74. Нуреев Р. М. Эволюция институциональной теории и её структура//Институциональная экономика /Под общей ред. А. Олейника. – М.: ИНФРА-М, 2005. – С.26-75. Институционализм: прошлое, настоящее, будущее//Вопросы экономики.- 1999.- №1.- С.7-12. Московский А.И Институциональная экономика: Вводный курс. – М.: Экономический факультет МГУ, ТЕИС, 2003. – С.27. Здесь также необходимо подчеркнуть о том, что существуют и другие трактовки направлений развития институциональной экономической теории. Смотрите: Шаститко А.Е. Новая институциональная экономическая теория. – 3 – изд., перереб. и доп. - М.: Экономический факультет МГУ, ТЕИС, 2002.- 591с. 2002.- 416с. Тарушкин А.Б. Институциональная экономика. Учебное пособие. – СПб.: Питер, 2004. -368с.

¹ Кирдина С. Х - и Y – экономики: Институциональный анализ. – М.: Наука, 2004. – 256с. Введение в институциональный анализ. / Под ред. В.Л. Тамбовцева – М.: ТЕИС, 1996. – 171с. Экономическая социология: новые подходы к институциональному и сетевому анализу. – М.: РОСПЭН, 2002. – 280с. Елисеев А.Н., Шульга И.Е. Институциональный анализ интеллектуальной собственности. Учеб. пособие. – М.: ИНФРА-М, 2005. – 192с. Тамбовцев В.П., Елисеев А.Н., Макаров И.Н. Институциональный анализ науки. – М.: Экономический факультет МГУ, ТЕИС, 1997. – 140с. Конев Д.М. Проблемы институционального анализа переходной экономики. – Курган. – 1999. -78с. Данилова Т.Н. Институциональный анализ функционирования инвестиционного рынка. – Н. Новгород: Изд-во ВВАГС, 2002. – 83с.

² Принцип, лат. *principium* – основа, первоначало, руководящая идея.

³Постулат – требование, то же, что аксиома.

учета, функциональных связей. При применении данной схемы исследования для изучения проблем экономической социологии движение научного поиска осуществляется от индивидуального действия к сетям и институтам и обратно от сетей и институтов к действиям акторов. Для наноуровня, по мнению, Г. Клейнер, применимы, как традиционные подходы, основанные на моделях рационального выбора, так и институциональные, и эволюционные. Но перспективен также синтетический подход, опирающийся на системную парадигму.

Авторы, используя институциональный анализ как схему исследования, применяют различные принципы и методы научного анализа, но при этом зачастую не дают ответ на вопрос что из себя, представляет такая схема исследования, как институциональный анализ?

В экономической теории принято считать, что для всестороннего исследования какой-либо сложной экономической системы необходимо, с одной стороны, разложить её на отдельные составные части, а с другой – создать её целостную картину. Достигается это путем «анализа» и «синтеза». Анализ [analysis], исследовательский метод, состоящий в том, что объект исследования мысленно или практически расчленяется на составные элементы (признаки, свойства, отношения и т.п.) для изучения каждого из них в отдельности и выявления их роли и места в системе и обнаружения, таким образом, её структуры. Таким образом, мы можем функционирующие институты вовлечения земельных ресурсов аренду расчленить на составные части, изучить каждый из них в отдельности и выявить причинно следственные связи их возникновения и функционирования, воссоздать структуру их взаимосвязи и выявить их экономическое содержание и формы. В дальнейшем изученные в процессе анализа элементы подвергаются «синтезу», что позволяет на новом уровне знания продолжить и углубить исследование системы. Таким образом, на основе полученных в результате анализа знаний о причинах возникновения институтов, их сущности и структуры разработать механизмы проектирования новых более совершенных институтов.

Действительно, методы «анализа» и «синтеза» подводят нас к необходимости использования системного подхода, то есть к необходимости рассмотрения объекта исследования в единстве, взаимодействии и взаимозависимости его внутренних элементов и внешних связей. Метод анализа предполагает рассмотрение отдельных экономических отношений, с одной стороны, как определенной системы, состоящей из взаимосвязанных акторов (хозяйствующих субъектов) и возникающих между ними отношений, то есть различных по своему содержанию правил (институтов) обмена (найма), а с другой стороны – как открытой системы, развивающейся под влиянием внешней экономической действительности и институциональной среды.

Изменения институтов (правил) обмена (найма) могут происходить не только в результате изменения внутренних (эндогенных) элементов данной системы, но и в результате воздействия внешней (экзогенной среды) – экономических институтов, то есть объективных условий хозяйствования и институциональной среды. В рамках институциональной экономической теории анализ институтов осуществляется на различных уровнях, в зависимости от того, какие переменные считать эндогенными. Т. Эггертссон, выделяя три уровня анализа институтов, отмечает, что “... на первом уровне схема прав собственности и формы организации моделируются в явном виде, но трактуются как экзогенные (внешние) переменные. На втором уровне организация обмена становится эндогенной переменной, но фундаментальная схема прав собственности остается экзогенной. Обмен внутри фирм на организованных рынках в нерыночных ситуациях осуществляется на основе контрактов, налагающих ограничения на поведение экономических агентов. На третьем уровне делаются попытки придать обмену эндогенный характер, в том числе путем введения концепции трансакционных издержек”¹.

Становясь на системную точку зрения, мы, в известном смысле, повторяем традиционный антитезис: поведение индивида отчасти формируются природной и социальной средой в отличие от того подхода, в соответствии с кото-

¹ Эггертссон Т. Экономическое поведение и институты: Пер. англ. - М.: Дело, 2001.-С.14.

рым индивид является независимой и фундаментальной единицей. Следовательно, те или иные правила определения величины платы за пользование земель отчасти являются результатом взаимодействия субъективных и объективных факторов. Те или иные правила (институты), обмена (найма) земельных ресурсов и определения величины земельной ренты должны рассматриваться как результат влияния эндогенных и экзогенных факторов.

Объяснение правил возникновения и функционирования тех или иных арендно-рентных отношений невозможна без учета теории неопределенности, которая связана с учениями о неполноте информации, об ограниченной рациональности индивидов и их возможным оппортунистическим поведением. Именно потребность в снижении неопределенности заставляет индивидов обращаться к институтам-правилам (традициям, обычаям, нормам) и институтам-организациям (государству, учреждениям администрациям, общественным организациям, сельскому обществу).

Исследование влияния различных институтов на процесс ценообразования на рынке ресурсов мы можем развивать на основе изучения разработок новых представителей французского институционализма¹. В их представлении существуют различные, кроме рынка мира, в которых господствуют нерыночные дорыночные или совсем другие правила реализации товаров и ресурсов. В оценке этих товаров одну из основных ролей играют традиции и обычаи, а также те или иные правила (институты) оценки ресурсов, товаров и услуг, которые складывались в течение долгого периода времени.

Рассматривая вопросы анализа институциональных изменений, Д.К. Норт отмечает, что "...непрерывное взаимодействие между институтами и организациями в условиях редкости ресурсов и, следовательно, конкуренции является ключом к анализу институциональных изменений"².

¹ Тевено Л. Множественность способов координации: равновесие и рациональность сложном мире//Вопросы экономики. -1997. - №10.- С.69-84. Тевено Л. Организационная комплексность: конвенции координации и структура экономических образований // Экономическая социология: Новые подходы к институциональному и сетевому анализу. - М.: РОСПЭН, 2002.- С.20.

² Норт Д. Институциональные изменения: рамки анализа//Вопросы экономики.-1997.- №3.- С.6-17

Исходя из этих теоретических положений, мы делаем вывод, что институциональный анализ отдельных микроэкономических отношений, в рамках которых образуются те или иные институты обмена (найма) также должен предполагать изучение непрерывного взаимодействия субъектов (хозяйствующих акторов), образующих эти отношения. В нашем случае, эндогенными элементами образующими экономические отношения являются субъекты – участники арендно-рентных отношений, именно они выбирают или формируют те или иные правила обмена (найма). Но на выбор или создание ими тех или иных правил обмена (найма), оказывают влияние экзогенные факторы в частности, такие как экономические условия хозяйствования в отрасли, а также правовые нормы и политические решения.

Институциональный анализ, как схема исследования арендно-рентных отношений, с одной стороны, предполагает изучение эндогенных (внутренних) институтов их образующих, в том числе функционирующие институты-правила, на основании которых земля вовлекается в процесс платного использования и определяется величина земельной ренты, с другой стороны - выявления экзогенных институтов, которые оказывают прямое влияние субъектов этой сделки. Именно экзогенные институты иногда оказывают решающее влияние на поведения субъектов собственности и хозяйствования и на выбор или на формирование ими тех или иных правил вовлечения земельных ресурсов в систему платного и срочного использования.

1.2.1 Принцип сочетания методологических подходов различных экономических теорий как основа институционального анализа арендно-рентных отношений

По мнению, В.Т. Рязанова, именно в рамках институционального анализа реализуется стремление к синтезу разных научных направлений, посредством которого осуществляется непрерывное развитие всей совокупности знаний об экономике и реализуется потребность взаимопроникновения разных (даже альтернативных) методологий, их взаимное обогащение¹.

По мнению, А.И. Попова и Т.Г. Романовой, ряд теоретических положений классической и неоклассической экономических теорий могут стать методологической основой институциональной парадигмы исследования². К ним относятся теория трудовой стоимости и теория предельной полезности. Ими предлагается трехуровневая система синтеза теорий трудовой стоимости и предельной полезности, позволяющей рассматривать этот синтез на микроуровне (на уровне хозяйственной единицы – фирмы), на мезоуровне (уровне региона) и макроуровне (общества в целом). При исследовании экономических отношений на микроуровне углубляется понимание фирмы. При этом внутрифирменные связи рассматриваются в виде планово-административной деятельности, а межфирменные отношения - в виде рыночных отношений. Если рассматривать эти процессы с позиции теории трудовой стоимости и предельной полезности, то внутри фирмы стоимость выпускаемой продукции создается на основе теории издержек, в том числе и затрат труда, а в межфирменных отношениях она складывается путем спроса и предложения. Авторы с позиции неoinституционализма и теории трансакционных издержек углубляют понятие “фирма”, и в

¹ Рязанов В.Т. Экономическое развитие России. Реформы и российское хозяйство в XIX – XX вв. – СПб, Наука, 1998.- С.515.

² Попов А. Романова Т. Теория трудовой стоимости и предельной полезности - методологическая основа институционализма. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2003.- С.3-16.

то же время анализируют внутрифирменные и межфирменные отношения на основе методологических подходов классической и неоклассической экономической теории. Этот анализ свидетельствует о возможности синтеза теорий трудовой стоимости предельной полезности в рамках институциональной экономической теории. В связи с этим основным теоретическим подходом, которого мы будем придерживаться при использовании институционального анализа отношений возникающих на рынке факторов производства, становится возможность синтеза или совместного использования методологических подходов различных экономических теорий и парадигм.

Методические принципы институциональной экономической теории изначально опирались на два исследовательских принципа. Принцип исследования, которого придерживался «традиционный институционализм» и придерживается в настоящее время «новый институционализм» или «новейший институциональный подход» определялся термином «холизм»¹, второй, используемый в «неоинституциональной экономической теории и опирающийся на «жесткое ядро» неоклассической парадигмы исследования - «индивидуализм»².

Л. Дюмон - исследователь данных методологических подходов - характеризует их следующим образом: “Большинству общественных укладов присущ такой порядок, когда каждому элементу в обществе соответствует своя особая роль в общей системе, то есть в общей как едином целом. Я называю эту общую тенденцию в системе ценностей «холизмом». Другие общественные типы, во всяком случае, как наше общество, наибольшее значение придают индивидуам, человеческой сущности. Такой подход я называю «индивидуализмом»”³. А.Н. Олейник рассматривает холизм как метод исследования, объясняющий поведение и интересы индивидов через характеристики институтов, которые определяют их взаимодействия, а методологический индивидуализм – объ-

¹ Холизм (греч. holos –целое) также используется для обозначения принципа целостности комплексности исследования.

² Индивид (от лат. individuum - неделимый) – единичный, отдельный объект, выделенный из определенного вида, рода или класса объектов. Индивидуализм – нравственный принцип, признание автономии абсолютных прав личности в обществе.

³ Дюмон Л. Homo aequalis. Генезис и расцвет экономической идеологии. Пер с фр. – М.: Издательский дом NOTA BENE, 2000.-С.12.

яснение институтов через потребность индивидов в существовании рамок, структурирующих их взаимодействие в различных сферах. Индивиды первичны, институты вторичны¹.

Теоретические положения об использовании двух методов анализа – методологического индивидуализма и холизма - разрабатываются и другими исследователями². Ими выявлено, что приемы «холизма» лежат в основе методологических подходов классической экономической теории. К. Маркс постоянно подчеркивал общественную природу человеческой личности и, по мнению Дж. Ходжсона, первым бросил по сей день, не утративший актуальности вызов некоторым индивидуалистическим предпосылкам. Так, например, он писал, что “человек – не абстрактное, где-то вне мира ютящееся существо. Человек – это мир человека, государство, общество”³. По мнению, К. Маркса, человек и его целеустремленная деятельность, то есть труд, есть результат не только самого человека, а всего общественного развития. Если сравнивать теоретическую схему К. Маркса с методом «холизма», то мы найдем много общего⁴. Такие методические приемы, как целостность и комплексность исследования социально-экономических отношений, приоритетность социальных интересов над частным, которые К. Маркс использовал для исследования производственных отношений капитализма, можно смело отнести к приемам холизма. М. Блауг считает, что К. Маркс, создал систему, которая охватила социальные науки и когда мы рассматриваем его экономическую теорию как таковую мы поступаем несправедливо по отношению к его философским, социологическим и историческим идеям⁵.

Методологический индивидуализм или атомизм, лежат в основе неоклассической экономической теории как нравственный принцип, признание авто-

¹ Олейник А. Институциональная экономика: Учебное пособие. – М.: ИНФРА-М, 2002.-С.28.

² Ходжсон Дж. Экономическая теория и институты: Манифест современной институциональной экономической теории: Пер. с англ. – М.: Дело, 2003.- С. 60-214. Эггертссон Т. Экономическое поведение и институты: Пер. с англ. – М.: Дело, 2001.- С.8-20. Олейник А. Институциональная экономика: Учебное пособие. – М.: ИНФРА, 2002.-С.25-35. Шаститко А. Институциональная экономическая теория. – 3-е изд., пераб. и доп. – М.: МГУ, ТЕИС, 2002. - С.15-53.

³ Маркс К., Энгельс Ф. Соч. 2-е изд. Т.1. 1955.-С.414.

⁴ О сходстве этих двух теоретических направлений исследования более подробно смотрите Московский А.И. институциональная экономика: Вводный курс. – М.: Экономический факультет МГУ, ТЕИС, 2003. – С44-48

⁵ Блауг М. Экономическая мысль в ретроспективе: Пер с англ. – М.: ДЕЛЮ Лтд, 1994. – С.207.

номии абсолютных прав личности в обществе и их значимости. В неоклассической экономической теории на основе методологии индивидуализма разработана теоретическая концепция «экономического человека», человека сверхразумного, всегда осуществляющего рациональный выбор. Рациональным называется выбор, когда индивид в пределах ресурсов имеющихся в его распоряжении, знаний которыми он располагает, добивается максимизации полезности (выгодности). При этом предполагается, что рациональные индивиды не только способны соотнести выгоды и издержки своих действий, но и понимают последствия своей деятельности.

Между тем это далеко не так, человек в своей хозяйственной деятельности, в том числе и в процессе найма земельных ресурсов, не всегда может действовать рационально, хотя и стремиться к максимизации полезности (то есть к получению наибольшей выгоды от сделки). Так, например, в ряде случаев в процессе найма земельных ресурсов, участники этого типа обмена довольствуются обеспечением определенного уровня дохода или потребления определенной части произведенной продукции. Так же осуществляя свой выбор, они могут действовать альтруистично или работать на результат, не связанный с максимизацией прибыли. Эти случаи возникают тогда, когда интересы индивида ограничены институтами-организациями или институтами-правилами, а также действиями внешних экономических и политических факторов. Так в современной аграрной сфере экономики собственники земли вынуждены сдавать свое имущество во временное пользование лишь на условиях компенсации своих затрат на уплату налога на землю, а в некоторых случаях и бесплатно. Таким образом, собственник земли не получает выгоды от передачи своего имущества во временное и срочное пользование и не максимизирует полезность. Такое поведение возникает тогда, когда экономические условия хозяйствования в аграрной сфере экономики или экономические институты этой отрасли таковы, что производство сельскохозяйственной продукции на большинстве взятых в аренду землях оказывается нерентабельным. Таким образом, участники арендно-

рендных отношений не всегда могут поступать рационально, то есть максимизировать свою полезность и получить наибольшую выгоду от сделки¹.

Для неоклассической экономической теории характерно рассмотрение индивида, как субъекта обладающего всей полнотой информации действующего на основе правил рационального (рыночного) поведения при нулевых трансакционных издержках². А институциональная экономическая теория исходит из того что информация имеет цену и что индивид не может обладать всей полнотой информации о последствиях этой сделки и следовательно поступать всегда рационально³. В действительности, участники арендно-рендных отношений, не всегда могут обладать полной информацией об объекте сделки, в частности о качестве земли и выгодности ее местоположения, а также о возможной выгоде от ее сдачи или аренды связанной с будущей конъюнктурой цен на сельскохозяйственную продукцию, природно - климатических условий хозяйствования.

Таким образом, индивид как участник тех или иных сделок не может поступать рационально или быть полностью рациональным (экономическим человеком), так как на принятие им того или иного решения оказывает влияние целый ряд неопределенных как эндогенных так и экзогенных факторов (ограничений) и мы снова признаем правильность приемов «холизма». Но в то же самое время в аграрной сфере экономики имеются земельные ресурсы, использование которых всегда выгодно. Их исследование возможно на основе рыночных способов и правил, когда оба участника получают максимальную выгоду от этой сделки и реализуют свое право на рациональное поведение⁴. К исследованию процесса вовлечения в арендно-рендные отношения земельных ресурсов

¹ Более подробно об этом смотрите вторую и четвертую главы данной работы.

² О правилах поведения хозяйствующих субъектов смотрите четвертую главу диссертационной работы.

³ О школах теории рационального поведения и его развитии в ходе становления неoinституционализма смотрите Нуреев Р.М. Институционализм: прошлое, настоящее, будущее//Вопросы экономики.- 1999.- №1.- С.7-12. Нуреев Р.М. Эволюция институциональной теории и её структура//Институциональная экономика./Под общей ред. А. Олейника. – М.: ИНФРА-М, 2005. - С. 40, 697.

⁴ О землях лучшего качества и местоположения, использование которых обеспечивает получение не только средней нормы прибыли, но и сверхдохода смотрите во втором параграфе третьей главы и шестом параграфе четвертой главы данной работы.

данного качества и местоположения, мы можем применить рыночный подход, то есть метод «индивидуализма».

Следовательно, для анализа различных институтов-правил, регулирующих формирование величины платы за пользование землей (ренты), необходимо использовать как метод «холизма», то есть объяснения поведения и интересов индивидов через характеристики институтов и внешней среды, так и «индивидуализма» - признания значимости индивидуального поведения, то есть объяснение институтов, через потребности индивидов. Следовательно, при институциональном анализе арендно-рентных отношений речь должна идти об использовании методических принципов институциональной экономической теории, которые, в свою очередь, опираются на методологические подходы классической и неоклассической экономической теории. Институциональная экономическая теория является не альтернативой существовавшим до него теоретическим парадигм и школ, а продолжением и развитием их определенных положений. Совместное использование не только методологических подходов классической и неоклассической экономической теории, но существующих методик исследования институциональной экономической теории дает возможность разобраться и объяснить возникновение многообразных правил формирования величины земельной ренты.

Рыночные правила формирования величины земельной обобщают в себе, спрос и предложение, цену равновесия то есть величину ренты, которая устраивает обоих участников сделки и позволяет им получить максимальный доход, то есть поступить рационально. Их рациональное поведение заключается, в точном исчислении будущей предельной доходности земли, в определении величины затрат на производство продукции, возможного уровня рыночных цен на неё и соответственно вероятной средней нормы и дополнительного дохода. В результате должна устанавливаться такая равновесная цена на ресурс, величина которого должна учитывать экономические интересы обоих участников этой сделки только в данном случае сделка становится взаимовыгодной, гармоничной. Когда экономические интересы обоих участников арендно-рентных отно-

шений полностью учитываются, аренда земли и возникающие при этом арендно-рентные отношения является эквивалентной. Данные основные принципы рыночного обмена (найма) лежат в основе неоклассической экономической теории и признаны в экономическом сообществе. Трактовка правил определения цены аренды земли также построены на теории предельной полезности, объясняющей этот процесс субъективной оценкой полезности земли и исчисления её предельной доходности.

Основными разработчиками теории полезности товаров, как известно, являются представители австрийской экономической школы К. Менгер, Е. Бем-Баверк и Ф. Визер. Они исходили из того, что в основе процесса формирования ценности (стоимости) того или иного товара, в том числе и факторов производства, лежат индивидуальные, субъективные оценки участников процесса обмена. К. Менгер отмечал: “ ... характер благ не есть нечто присущее вещам, не есть их свойство, а представляется нам просто как отношение, в котором находятся некоторые предметы к психологической оценке человеком годности (полезности) предмета для удовлетворения конкретной потребности и к осознанию им причинной связи между его потребностью и полезностью предмета”¹.

По мнению Т. Гвортни, представителя современной неоклассической экономической теории, рентная стоимость земли - это сумма денег, которую люди готовы (согласны) заплатить за исключительное право пользования земельными участками и природными ресурсами². Этому же подходу придерживаются Д. Фридман и Н. Ордуэй. Они отмечают, что рентная стоимость - это деньги или денежный эквивалент, который покупатель готов обменять на какой-либо предмет или объект. Цена ресурса рассматриваются ими как субъективная категория, возникающая в результате принятия решения покупателем и продавцом прав пользования ресурсом. При этом цена объекта недвижимости представляется ими так же, как затраты денежного эквивалента на покупку

¹ Менгер К. Основания политической экономии // Австрийская школа политической экономии: К. Менгер, Е. Бем-Баверк, Ф. Визер. – М.: Экономика, 1999.- С.39.

² Гвортни Т. Учет и оценка земли и природных ресурсов// Природные ресурсы - национальное богатство России 2-е изд.- М.: Изд-во РУДН, 2000.- С.67-70.

сходного объекта в прошлых сделках. Арендная стоимость (рыночная стоимость аренды имущества, а в случае с землей это рента) определяется ими как величина арендной платы, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду при типичных рыночных условиях. Оценка рентной стоимости участка земли, по мнению представителей неоклассической экономической теории, возможна только на основе рыночного подхода¹.

В трактовке этих исследователей стоимость и цена ресурса - это категории – синонимы, при чем цена данного ресурса (величина ренты) определяется участниками сделки на основе оценки её полезности и выгоды. По сути дела речь идет о психологической оценке участниками этой сделки годности, то есть полезности ресурса для получения выгоды путем производства продуктов питания и удовлетворения потребностей людей.

А. Маршалл, один из основателей теории объективно-субъективной ценности товара, в своих исследованиях сблизил теорию трудовой стоимости и предельной полезности. Сущность цены рассматривается им не только как абсолютная величина, но и как величина соотносительная. Цена ресурса, по его мнению, определяется не только путем исчисления субъектом предельной полезности, но и связана с затратами труда (издержками производства)². Как мы уже отмечали, учитывая выводы У. Джевонса, он приходит к заключению, что теория трудовой стоимости и предельной полезности являются составными частями одного всеобщего закона спроса и предложения.

В классической экономической теории стоимость и цена ресурса, исходя из теории трудовой стоимости, рассматривались как категории различного уровня исследования. Цена рассматривалась как денежное выражение стоимости товара, а стоимость товара или то же ресурса - как результат затрат общественно необходимого труда затрачиваемого на его производство. Согласно зако-

¹ Фридман Д., Ордубэи Н. Анализ и оценка приносящий доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело ЛТД, 1997.- С.12,15, 283.

² Маршалл А. Принципы политической экономии. В 3-х т.: Пер. с англ.- М.: Прогресс, 1984.- Т.1. - С.282. Также смотрите Попов А.И. Романова Т.Г. Теории трудовой стоимости и предельной полезности - методологическая основа институционализма. - СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2003.- С.30-37. Гайсин Р. Механизм формирования и развития конъюнктуры рынка продовольствия (вопросы теории и методологии).- М.: ТАУРУС АЛЬФА, 1998.- 128с.

ну стоимости, производство и обмен товаров, в том числе и факторов производства, должны осуществляться на основе общественно необходимых затрат труда. Исходя из этого, мы можем считать, что источником формирования земельной ренты, в соответствии с законом трудовой стоимости, должен являться человеческий труд. Но при этом К. Маркс отмечает, что затраты труда без использования производительных сил земли, так же как без использования капитала, не могут создавать материальное благо и, соответственно, стоимость. Так в первом томе «Капитала» К. Маркс отмечает, что “Человек в процессе производства может действовать лишь так, как действует сама природа, т. е. может изменять лишь формы вещества. В самом этом созидательном труде он постоянно опирается на содействие сил природы”¹. Следовательно, труд - не единственный источник производимых им потребительных стоимостей, вещественного богатства. Далее он цитирует слова, приведенные У. Петти о том, что труд есть отец богатства, а земля его мать. Как видим, К. Маркс в одном случае абсолютизирует значение труда в создании стоимости и, в том числе, земельной ренты, а в другом – нет. Вследствие этого, мы делаем вывод о том, что К. Маркс рассматривал ренту не только как результат затрат прибавочного труда – социальных отношений, но и как результат действия производительных сил земли. Основное противоречие, которое возникало при применении закона стоимости к объяснению процесса найма земли, связано с тем, что она не создана человеческим трудом, но при этом становится объектом купли-продажи на определенный срок. К. Маркс в одном случае объясняет это противоречие следующим образом. Так, подчеркивая о том, что всякая земельная рента есть прибавочная стоимость, продукт прибавочного труда, он напоминает, что цена предметов, которые сами по себе не имеют стоимости, то есть не являются продуктами труда, может определяться случайными обстоятельствами. Для того, чтобы продать вещь, не требуется ничего иного, как только чтобы она способна

¹ Маркс К. Капитал Критика политической экономики: Т.1. Кн.1. Процесс производства капитала - М.: Политиздат, 1973.- С. 51-52.

была сделаться объектом монополии и отчуждения¹. Рассматривая процесс ценообразования на такие товары (ресурсы), в создании которых не участвовал или не смог бы участвовать труд, он использует понятие «мнимой» формы цены. Так, по мнению К. Маркса, мнимое выражение цены может скрывать в себе качественное противоречие, вследствие чего цена вообще перестает быть выражением стоимости, хотя деньги представляют собой форму стоимости товара. Он отмечает, что «... вещь формально может иметь цену, не имея стоимости, выражение цены является здесь мнимым»². Он подчеркивает тот факт, что цена земли (в том числе при её найме и купле-продаже) не содержит ничего от стоимости. Исходя из этого, мы считаем, что цена аренды земли (земельная рента) представляет собой «мнимую цену» товара - ресурс. Таким образом, цена вовлечения земли в процесс производства, то есть рента, формируется на рынке факторов производства на основе решения покупателей (спроса) и продавцов (предложения) и представляет собой «мнимую цену» ресурса. В пользу рассмотрения ренты как «мнимой» цены аренды земли свидетельствует, что в процессе найма земли на определенный срок продается не сам объект, а те или иные права земельной собственности. Используемые К. Марксом такие понятия, как «мнимая» цена, по сути дела, являются ничем иным как признанием существования субъективной оценки полезности ресурса. Как видим, К. Маркс не отрицал возможность определения стоимости (ценности) специфических товаров, в том числе и земельных ресурсов, на производство которых не может быть затрачен труд, субъективными обстоятельствами, имея под этим в виду воображение и предположения людей, их психологическую оценку полезности, выгоды, доходности тех или товаров и ресурсов.

Таким образом, в том случае, когда ресурс или товар не создан затратами конкретного, соответственно и общественного труда, то есть отсутствует объективная основа определения трудовой стоимости этих благ, возможна субъек-

¹Маркс К. Капитал. Критика политической экономии. Т.3. Кн. 3: Процесс капиталистического производства, взятый в целом. - М.: Политиздат, 1989.- Часть 2. - С.689.

²Маркс К. Капитал. Критика политической экономии. Т.1. Книга 1: Процесс капиталистического производства, взятый в целом.- М.: Политиздат, 1973. - С.112.

тивная оценка их ценности, но уже с использованием теории предельной полезности. По мнению Т.М. Барановского, “Обе теории, по обычному мнению взаимно исключают друг друга, находятся в действительности в полной гармонии друг с другом. Обе теории исследуют различные стороны одного и того же хозяйственного процесса оценки. Теория предельной полезности выяснила субъективные, трудовая теория - объективные факторы хозяйственной ценности”¹.

В методологическом плане решение проблемы связано с необходимостью, устанавливать различие между стоимостью на стадии производства и на стадии обращения (реализации) или, иначе говоря, между реальной и рыночной стоимостью, как отмечает А. Динкевич. Их отождествление допустимо лишь при анализе, характеризующемся высокой степенью абстракции². В.С. Афанасьев также обосновывает подход, в соответствии с которым эти основные концепции, по-разному объясняющие процесс ценообразования, по сути дела дополняют друг друга. То есть, теория предельной полезности, которая основана на признании субъективного характера формирования цены на все блага, является дополнением теории стоимости, которая, как всем известно, основывается на объективных отношениях³. По мнению, Э.П. Дунаева, теории трудовой стоимости и предельной полезности с разных походов раскрывают содержание процесса формирования цен. При этом он подчеркивает, что в случае, когда речь идет о формировании цен на товары или услуги, наличие которых неограниченно, то эти процессы научно объясняет теория стоимости. Но когда речь идет о количественно ограниченных товарах, особенно о таких факторах производства, как земля, то здесь незаменима теория предельной полезности⁴. Однако анализ процесса субъективного формирования первоначальной цены ресурса (в данном случае – ренты) на основе исчисления пре-

¹ Барановский Т. Основы политической экономии. -2 – е изд. СПб.-1911. – С.47.

² Динкевич А. Закон стоимости: его модификации и ограничители//Экономист.-2000.- №12. - С.59-68.

³ Афанасьев В.С. Вклад австрийской школы в развитии трудовой теории стоимости//Вопросы экономики. 2002 - № 2.- С.17-24.

⁴ Дунаев Э. П. К вопросу о синтезе трудовой теории стоимости и теории предельной полезности// Вестник Московского университета Серия 6. Экономика. .-№4.-2002.-С.9.

дельной доходности не может осуществляться без оценки объективного процесса производства сельскохозяйственной продукции и информации (знания) о ценах на продукты питания, издержках их производства, качества земли их местоположения. В производстве сельскохозяйственной продукции участвуют различные ресурсы, следовательно, субъективная (психологическая) оценка участниками арендно-рентных отношений предельной доходности земли и формирования на этой основе величины ренты должна осуществляться с учетом этих затрат, в том числе и труда. Здесь вновь возвращаемся к необходимости синтеза теории трудовой и предельной полезности.

Объяснение процесса ценообразования на ресурсы субъективной оценкой их полезности была положена в основу теории стоимости традиционного институционализма. Принятая в институциональной экономической теории трактовка понятия «стоимость» кажется, полностью совпадает с определением, которого придерживались представители неоклассической экономической теории. Но это не так. Одним из первых понятие «стоимость» в рамках институционального подхода рассмотрел Дж.Р. Коммонс. Он впервые поставил задачу создания «бихевиористской», то есть психологической теории стоимости. При этом он ссылается на Т.В. Веблена, исходившего из гипотетической возможности существования «эволюционной теории стоимости», где главными должны быть привычки людей, обычаи общественной жизни¹. Дж. Р. Коммонс предложил следующее определение стоимости: “Стоимость есть оценка будущего дохода, данная в настоящем”². Этот теоретический подход позволяет выявить главную особенность сущности земельной ренты, как стоимости представляющей оценку будущего дохода. Стоимость, по мнению Дж.Р. Коммонса, определяется соглашением и сделкой, соответственно предшествующими данному соглашению. Им используется термин «разумная стоимость» как бы в подтверждение тому, что стоимость – субъективная категория и что стоимость, то есть цена должна быть величиной удовлетворяющей экономические интересы уча-

¹ Сорокина С. Сценарии будущего или иллюзии прошлого? - М.: Мысль, 1981.- С. 61.

² Commons J. Economics of Collective Action. - New York, 1950. - P.189.

стников обмена (найма). При этом Дж.Р. Коммонс связывает процесс формирования арендной стоимости (цены ресурса) не только с экономическими и с правовыми, но и психологическими процессами. Стоимость и цена ресурса, по его мнению, формируется на основе субъективного решения участников сделки и их психологической оценки полезности товара.

Таким образом, представители традиционного (старого) институционализма также исходят из того, что стоимость, а соответственно цена ресурса формируется в сфере обращения. В дальнейшем она фиксируется в контракте (в договоре) и присваивается собственником земли в соответствии с той величиной, которая была заранее оговорена. То есть речь идет о «мнимой» субъективной цене, величина которой формируется на стадии обмена (найма). Эту точку зрения также разделяет В.Г. Гребенников, подчеркивая, что в социальных отношениях нет ни атома природного вещества, ни единого признака природных или технических свойств окружающего мира. Он считает, что стоимость — это свойство определенной совокупности правоотношений. Помимо них понятие стоимость не имеет научного смысла¹.

В то же самое время Дж. Коммонс, рассматривая влияние института права на формирования стоимости, выдвинул вторую концепцию, в соответствии с которой стоимость продукции есть ни что иное как результат юридического соглашения «коллективных институтов». К ним он относил союзы корпорации профсоюзы, политические партии, выражающие интересы социальных групп и слоев населения. По нашему мнению, к ним также можно отнести государство, администрацию предприятий, трудовые коллективы, сельское общество. Исходя из этого, цену аренды земли, то есть ренту, мы также можем рассматривать, как результат воздействия «коллективных институтов», в нашем случае сельского общества и трудовых коллективов.

Изучение методологических подходов классической, неоклассической и институциональной экономической теории, применявшихся для исследования

¹Гребенников В. Институционализм как методология экономической науки// Введение в институциональную экономику: Учеб. пособие / Под. ред. Д.С. Львова. — М.: Издательство Экономика, 2005. — С.82-83.

процесса формирования земельной ренты, позволяет нам сделать вывод о том, что в этих подходах много общего. Так представители классической экономической теории, в частности К.Маркс, рассматривая земельную ренту как результат процесса производства, как прибавочную стоимость, в то же самое время процесс формирования цены на товары и ресурсы, в создании которых не участвовал труд, объясняет действиями субъективных факторов и возникновением «мнимой», «кажущейся» цены.

Представители неоклассической экономической теории, объясняя процесс ценообразования на ресурс субъективными действиями на рынке аренды земли, путем оценки ими предельной полезности ресурса признают влияние на формирование величины земельной ренты процесса производства дополнительной сельскохозяйственной продукции, величины издержек ее производства, в том числе и затрат труда.

Представители традиционного институционализма, исходя из того, что стоимость (цена) товаров и ресурсов формируется на основе субъективного решения участников сделки и их психологии идут дальше и признают влияние на решения участников обмена целого ряда эндогенных и экзогенных, экономических и неэкономических факторов.

Таким образом, объяснение закономерностей формирования земельной ренты на основе совместного использования теорий предельной полезности, трудовой стоимости и «бихевиористской» (психологической теории стоимости), позволяет нам сделать вывод о том, что на принятие участниками этой сделки решения о ее величине влияет огромное количество эндогенных и экзогенных факторов. Правильность сбора и обработки информации (знания) о формальных правовых нормах, устанавливаемых государством (институциональная среда), и сложившейся конъюнктуры цен на рынке аренды земли, на рынке сельскохозяйственной продукции и различий издержек её производства, обусловленных качеством и местоположением земли, ограниченность или избыток земельных ресурсов в рамках этого подхода приобретает главное значение.

1.2.2 Междисциплинарный подход как принцип институционального анализа арендно-рентных отношений

По мнению Л. Нельсона и И. Кузеса, “Если экономисты хотят повысить качество собственных рекомендаций, они должны меньше полагаться на те или иные постулаты собственных теорий и шире использовать эмпирические и междисциплинарные подходы”¹. По мнению, В.Т. Пуляева, экономистам необходимо выходить за пределы своего предмета, вторгаясь в сферы политики, культуры, социологии. И далее он отмечает, что: “Создание новой парадигмы невозможно без междисциплинарного подхода. Рынок, например – это категория не только экономическая, но и правовая, и психологическая и социальная”². Он также подчеркивает, что проблемы экономической жизни невозможно решать только в рамках чистой экономической теории, надо уметь выходить за её пределы³.

По мнению В.Т. Рязанова, институты в экономике не могут не быть отражением экономико-правовых отношений⁴. В. Г. Гребенников также считает, что не существует «материи социальной жизни» с самостоятельно складывающимися в ней «отношениями», которые можно было бы представить отдельно от норм права и других институтов. По его мнению, социальные отношения не распадаются на две отдельные «сущности», одна из которых первична, другая - производна, одна объективна, а другая выступает как нечто вторичное⁵. При этом он отвергает претензии экономической науки на какой то особый предмет

¹ Нельсон Л., Кузес И. За пределами рационального: неучтенные факторы российской экономической реформы. – Вопросы экономики. – 1995. - №8. –С.135.

² Экономическая теория на пороге XXI века – 2/Под ред. Ю.М. Осипова, В.Т. Пуляева, В.Т. Рязанова, Е.С. Зотовой. – М.: Юрист, 1998. - С.18-19.

³ Пуляев В.Т. Глобализация в мире и гуманитарное развитие Росс//Социально-гуманитарные знания. – 2002. - №2. – С.16.

⁴ Рязанов В. Экономическое развитие России: реформы и российское хозяйство в XIX – XX вв. – СПб.: Наука, 1998.- С.505-506.

⁵ Гребенников В. Институционализм как методология экономической науки// Введение в институциональную экономику: Учебное пособие / Под. ред. Д.С. Львова. – М.: Издательство Экономика, 2005. – С.85-86.

исследования, лишенный правовой оформленности и, следовательно, институционального своеобразия¹.

Этот принцип совместного исследования экономических, правовых и психологических отношений, возникающих между субъектами собственности и хозяйствования, предполагает междисциплинарный подход, то есть стремление не к обособлению и изоляции экономического знания, а к обеспечению подлинной его интеграции с другими общественными науками. Такое междисциплинарное исследование, по мнению В. Рязанова, расширяет возможности теоретического описания экономических систем².

Именно реализация этих теоретических подходов позволяет нам, с одной стороны, рассматривать взаимоотношения, возникающие между участниками этой сделки по поводу передачи или продажи прав пользования или владения землей как совокупность экономических, правовых и психологических отношений, с другой - применить к их исследованию междисциплинарный подход. Как нами было уже отмечено, именно исследование совокупности экономических, правовых (контрактных) и психологических отношений, возникающих между собственником земли (арендодателем) и землепользователем (арендатором) в процессе передачи или продажи на определенный срок и за определенную плату, тех или иных прав собственности на землю позволяет нам изучить институционализацию арендно-рентных отношений.

Отношения - это момент взаимосвязи всех явлений, человек вступает в отношения с созданными им вещами, объективным миром и с другими людьми. Рентные отношения в отечественной экономической теории рассматриваются только как экономические отношения, возникающие между собственником земли и землепользователем по поводу распределения доходов, полученных от использования земли. Так, например, в ряде учебников по экономической тео-

¹ Этот подход к исследованию социальных отношений В.Г. Гребенников назвал принципом «единства», при этом, он исходит из того, что он противостоит позиции экономического материализма, который обычно связывают с учением К. Маркса о базисе и надстройке. Смотрите Гребенников В.Г. Великая Монополия (записки государственника)//Экономическая наука современной России. 1999. - №3. – С.13-35.

² Рязанов В.Т. Экономическое развитие России. Реформы и российское хозяйство в XIX – XX вв. – СПб, Наука, 1998.-С.503.

рии отмечается, что «...рентные отношения представляют собой отношения по распределению дохода между собственником земли и арендатором»¹. То, что рентные отношения связаны еще с процессом ценообразования на сельскохозяйственную продукцию, отмечают Т.С. Биккинин Р.С. Гайсин. По их мнению, «рентные отношения – это отношения по поводу ценообразования и распределения доходов в результате владения и пользования землей»².

По мнению В. Рязанова, рентные отношения внешне представляют собой отношения между собственником земли природного ресурса и их пользователем (арендатором) по поводу распределения прибыли. Далее он отмечает, что рентные отношения шире отношения распределения и должны включать в себя отношения, возникающие в процессе производства³. Действительно рентные отношения намного шире отношений распределения они связаны с отношениями обмена (найма). Земельные рентные отношения, как было отмечено выше, связано не только с процессом производства сельскохозяйственной продукции, но и с её реализацией. Мы считаем, что рентные отношения начинают формироваться с возникновением отношений найма (аренды), то есть с момента, когда собственник земли продает или передает другому субъекту экономические функции (права) пользования и владения землей. Таким образом, рентные отношения охватывают не только экономические, включающие в себя отношения по поводу распределения дохода полученного от использования взятой в наем земли, но сам процесс аренды земли, то есть правовые отношения. Арендно-рентные отношения, таким образом, являются результатом проявления экономических, правовых и психологических отношений возникающих на рынке аренды земли между земельными собственниками и землепользователями по поводу купли-продажи прав пользования или владения землей. Объектом, арендных и соответственно рентных отношений являются не земля, а те или

¹ Экономика: учебник. 3-изд., перераб. и доп. /Под ред. д-ра экон. наук проф. А.С. Булатова. - М.: Юристъ, 2001.-С.322.

² Биккинин Т.С. Гайсин Р.С. Аграрные отношения. Государственное регулирование аграрной экономики (учебное пособие. Уфа.-1994.-С.4.

³ Рязанов В.Т. Рента как ключевая проблема современного экономического развития России/ Философия хозяйства. Альманах Центра общественных наук и экономического факультета МГУ им. М.А. Ломоносова. – 2004. - №6. – С.169-183.

иные права собственности на землю. Субъектом арендно-рентных отношений предстают собственники земли и землевладельцы (как реальные, так и формальные) и землепользователи (как индивиды, так и группы людей, фирма, корпорации).

Между собственником и арендатором в процессе передачи земли в платное использование возникает совокупность социально-экономических отношений. Эта совокупность, обобщает в себя: с одной стороны, экономические отношения найма (аренды) в рамках которой реализуются материальные интересы участников этой сделки, то есть, определяется величина платы за использование земли, с другой стороны, правовые отношения, в рамках которых уточняется и оформляются в договоре аренды условия найма земли, с третьей стороны, социальные и психологические отношения возникающие по поводу распределения доходов, полученных от использования взятой в аренду земли. Психологические отношения, возникающие при этом, в свою очередь связаны с личностными качествами участников арендных сделок, с их менталитетом – образом мышления. Если рассматривать психологию как форму духовной деятельности людей, как образ мышления ориентирующий их формы поведения, намечаемые действия, отношение к событиям и участие в них¹. Экономическая психология человека придает ему целевую ориентацию, направленность его экономического поведения. Таким образом, в стороне от исследования не остается взаимодействия и взаимоотношения психологий (менталитетов) различных субъектов возникающих в момент обмена (найма).

В экономической психологии выделяется познавательная (когнитивная) сторона, характеризующаяся как мысленные образы, модели наблюдаемых и анализируемых объектов, умение собирать информацию об объекте сделки, выгоды и потерь от возможной сделки. В соответствии с мысленным образом и моделью, исходя из фиксированных в сознании установок, правил, обычаев, итогов предыдущего жизненного опыта вырабатывается отношение к наблюдае-

¹ Райзберг Б.А. Психология в экономике и в управлении. – М.: Московский психологический институт, 2005. – С.116. Гальперин П.Я. Психология как объективная наука. – М.: Институт практической психологии, 1998. – С.3-15.

мому и анализируемому процессу, субъекту и сделке. И лишь потом, в зависимости от этого отношения субъект ориентирует свое поведение, вырабатывает программу своего участия или неучастия в рассматриваемых событиях и сделках. При этом поведение человека характеризуется как ответная реакция на действия возбуждающих стимулов (экономических интересов).

Данная схема ориентации экономического поведения и деятельности субъектов упрощена, но она позволяет объяснить психологическую природу формирования экономических и правовых отношений, в том числе арендно-рентных. Здесь необязательно знать все тонкости мыслительных процессов происходящих у субъектов-участников экономических отношений к объекту и субъекту сделки. При этом, можно исходить из положения, что мыслительный процесс участников экономических отношений представляет непознанный «черный ящик». Тогда мы оставляем в стороне от исследования значительную часть межличностных отношений возникающих в рамках арендно-рентных отношений, а именно субъективную оценку выгоды и потерь от установления тех или иных правил определения ее величины.

Совместное изучение экономических, правовых, психологических отношений, возникающих на рынке ресурсов или в момент бесплатной передачи прав пользования землей, предполагает не только междисциплинарный подход, но и охват всех значимых переменных и элементов её образующих, что предполагает использование системного подхода. Системный подход имеет ряд преимуществ, по сравнению с исключительно экономическим подходом (экономическим империализмом). Этот подход позволяет наиболее полно раскрыть процесс формирования правил (экономических) и норм (законов) регулирующих совокупность арендно-рентных отношений.

1. 2.3 Сущность понятия «институт» и институциональная структура арендно-рентных отношений (принцип институционализма)

Прежде чем рассматривать институциональное содержание арендно-рентных отношений, нам необходимо уточнить понятие «институт». Институциональная экономическая теория пока не имеет общепринятого определения понятия «институт». У. Гамильтон, представитель «традиционного» институционализма, давал следующее его определение: «Институты – это словесный символ для лучшего описания группы общественных обычаев. Они означают преобладающий и постоянный способ мышления, который стал привычкой для группы или обычаем для народа. Институты устанавливают границы и формы человеческой деятельности, мир обычаев и привычек, к которому мы приспосабливаем нашу жизнь, представляют собой сплетение и непрерывную ткань институтов»¹

Так Т.В. Веблен, один из основателей институционализма, под институтами понимал два взаимосвязанных рода явлений. В первом случае он рассматривал институты в виде: «...определенного набора неформальных правил – обычаев², традиций³, установлений, стереотипов экономического поведения». Эти отношения им определялись как «институты»⁴. Во-втором, - как возникшие в процессе отбора и приспособления: «... особые способы существования общества, которые образуют особую систему общественных отношений»⁵. Речь идет о формальном закреплении доминирующего типа экономического поведения в обществе в виде соответствующих учреждений, государства, профсоюзов, корпораций, рынков, фирм, банков и т. д.

¹ Hamilton W. Institution. //Encyclopedia of the Social Sciences.-New York: 1932. - VIII. - P.84.

² Обычаи - повторяющиеся, привычные способы поведения людей в определенных ситуациях.

³ Традиции – от лат. tradition – исторически сложившиеся и передаваемые от поколения к поколению обычаи, обряды, общественные установления, идеи, ценности, нормы поведения и т.п.

⁴ Институты – лат. “institutio” наставление – юр. Элементарные учебники права в Др. Риме, систематически излагавшие основные начала юриспруденции.

⁵ Веблен Т. Теория праздного класса.- М.: 1986.- С. 200-204.

В рамках современных парадигм исследования, в частности в «неоинституциональной экономической теории», существование институтов, объясняется с помощью устойчивости предпочтений, модели рационального поведения, равновесных состояний. Так в рамках неоинституциональной экономической теории поведение экономических агентов рассматривается только как действия, направленные на рациональное использование ограниченных ресурсов, как последовательность актов принятия решений¹, нацеленные на получение максимальной выгоды. По мнению А.Е. Шаститко, неоинституциональная экономическая теория по существу является модификацией неоклассической исследовательской программы или синтезом неоклассической и институциональной экономических теорий с сохранением твердого ядра - модели рационального выбора². При данном теоретическом подходе, как мы уже отмечали выше, индивиды первичны, а институты вторичны, и предполагается состояние свободное от каких-либо институтов. Следовательно, можно сделать вывод, что рынок и порождавшее его общественное разделение труда, есть результат деятельности не всего общества, а отдельных индивидов. В неоинституциональной экономической теории понятие институт определяется, как правило, создающее порядок во взаимодействиях между людьми³. Фундаментальность понятия «институт» в рамках данной парадигмы исследования выражается в рассмотрении и изучении одного набора рыночных правил и рационального поведения.

Тогда как «новый» институционализм, опиравшийся на «старый» институционализм (нередко весьма «левого толка») и сформировавшийся в институциональную экономику⁴, оппозиционную к неоклассическому «мэйнстриму», наоборот, исходит из того, что институты эволюционируют, причем одни институты постепенно заменяются новыми и в природе не может быть про-

¹ Эггертссон Т. Экономическое поведение и институты/ Пер. с англ. – М.: Дело, 2001. - С.20.

² Шаститко А.Е. Новая институциональная экономическая теория.-3-е изд., перераб. и доп. - М.: Экономический факультет МГУ, ТЕИС, 2002.- С.3-20.

³ Скоробогатов А. Институты как фактор порядка и как источник хаоса: неоинституционально - посткейнсианский анализ// Вопросы экономики. - № 2006.- №8. - С. 102-119.

⁴ Нуреев Р. Эволюция институциональной теории и её структура//Институциональная экономика./Под общей ред. А. Олейника. – М.: ИНФРА-М, 2005. - С. 40, 697. Дж. Ходжсон Жизнеспособность институциональной экономической экономики//Эволюционная экономика на пороге XXI века. Доклады и выступления участников международного симпозиума. - М.: Япония сегодня 1997. - С.29-74.

странства без институтов. Институциональная экономика, по мнению А.А. Аузан, это область знаний о правилах экономического поведения: о том, как они «работают», как формируются и меняются, с какими издержками и выгодами связано их создание, изменение, соблюдение и нарушение¹.

Институты, по мнению Д. Норт, распадаются на неформальные (культурный контекст), формальные (институциональная среда) и на локальные (институциональное устройство). Координирующее значение этих правил заключается в том, что они ограничивают поведение людей, следовательно, делают его более предсказуемым, и стимулирующая роль этих правил связывается с эффективностью организации трансакций (обмена, найма), следствием которого является «выгода от торговли»².

Д. Норт дает следующие варианты определений понятия «институт». Институты - это «правила игры» в обществе, или, выражаясь более формально, созданные человеком ограничительные рамки, которые организуют взаимоотношения между людьми». Институты - это структура, которую люди накладывают на свои взаимоотношения, определяя стимулы наряду с другими ограничениями (бюджетными, технологическими, ресурсными и т. д), очерчивающие границы выбора, а они, в свою очередь, задают рамки функционирования экономики и общества в течение того или иного времени. Это формальные правила и неформальные ограничения (общепризнанные нормы поведения, достигнутые соглашения, внутренние ограничения деятельности) и определенные характеристики принуждения к выполнению тех и других³.

Изучение различных определений понятия «институт» позволяет нам сделать выводы, с одной стороны, о том, что институты - это правила «игры», возникающие в обществе, которые проявляются в виде ограничительных рамок, кои организуют и регулируют взаимоотношения между людьми в различных ситуациях, могут иметь место и в момент обмена (найма). С другой стороны,

¹ Институциональная экономика: новая институциональная экономическая теория: Учебник /Под общ. ред. А.А. Аузан. – М.: ИНФРА-М, 2005. – С.5.

² Норт Д. Институты, институциональные изменения и функционирование экономики. - М.: Фонд экономической книги «Начала», 1997. – С.74.

³ Там же С. 6-17.

институты (правила «игры») регулируя процесс обмена (найма, аренды) формируются в результате различных форм поведения его участников. Именно такой подход к институтам как к исторически изменяющимся системам, задающим рамки функционирования экономики в те или иные периоды времени, по нашему мнению, позволяет нам наиболее полно выявить сущность и различие экономических правил и правовых норм, регулирующих арендно-рентные отношения.

Как уже было отмечено выше, институты могут быть формальными и неформальными. Под первыми понимаются законы, нормы, регулирующие поведение людей, созданные и поддерживаемые специально на то уполномоченными людьми (государственными чиновниками), под вторым обычно понимают общепринятые условности, обычаи, привычки, традиции и этические кодексы поведения людей, которые являются результатом их совместного существования. Основное отличие между формальными и неформальными институтами в том, что первые отражены в правовой системе и носят обязательный характер, вторые носят условный характер и не обязательны для выполнения. Институты не находятся в застывшем состоянии, они постоянно изменяются и совершенствуются неформальные институты постепенно становятся формальными.

Как видим, основным, определяющим содержание понятия «институт», является термин «правила». Правила – это модели или образцы поведения, устанавливающие то, как следует себя вести в той или иной ситуации. В составе правил выделяются: ситуация (условия приложения правила), индивид (адресат правила), предписываемое действие (содержание правила), санкции за неисполнение предписания, а также субъект, применяющий эти санкции к нарушителю, или гарант правила¹. В другом виде система правил поведения классифицирована В. Ванбергом. По его мнению, правила поведения делятся на наследуемые, естественно данные и приобретенные, передаваемые через культуру.

¹ Тамбовцев В.Л. Правила и институты//Институциональная экономика: новая институциональная экономическая теория:/ Под общ. ред. А.А. Аузан. – М.: ИНФРА-М, 2005, - С.13-53.

Последние подразделяются на личные и социальные¹. Таким образом, есть правила по сути дела формируют те или иные институты, которые структурируют экономические и правовые, а также психологические отношения между людьми.

К предписываемым, относится содержание правил, то есть изученные нами традиционные способы и механизмы вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения и определения величины земельной ренты. Экономические и правовые правила определения величины земельной ренты это созданные человеком ограничительные рамки, которые организуют взаимоотношения между людьми в процессе арендно-рентных отношений. Так не было других правил определения величины земельной ренты в период становления капитализма кроме установления ее в размере дополнительного дохода. В условиях свободной конкуренции самым распространенным способом правилом и механизмов определения ее величины стали рыночные правила. Да и сам рынок является одним из институтов стимулирующих и структурирующих развитие экономики, отдельных ее отраслей и экономических отношений. Правила определения величины земельной ренты это структура, то есть институты, которую люди накладывают на свои взаимоотношения в рамках арендно-рентных отношений, они могут быть, как мы уже отмечали выше, рыночными, нерыночными и дорыночными. Правилами определяются стимулы наряду с другими ограничениями, они же очерчивают границы выбора и задают рамки функционирования экономики и тех или иных экономических и правовых отношений в течение того или иного периода времени.

Как видим, процесс совместной деятельности людей, в том числе и в сфере обмена, невозможно исследовать вне тех традиций, обычаев, формальных и неформальных правил, то есть институтов, которые были созданы или создаются людьми.

¹ Цитируется из статьи Нуреев Р. Эволюция институциональной теории и её структура//Институциональная экономика./Под общей ред. А. Олейника. – М.: ИНФРА-М, 2005. - С. 40-53.

В то же самое время в рамках современной институциональной экономической теории фирма, собственность также рассматриваются как отдельные институты¹. Исходя из этого элементы, образующие арендно-рентные отношения, то есть индивиды, коллективы, фирмы, организации – земельные собственники и различные субъекты хозяйствования – землепользователи, мы также можем рассматривать как институты. Эти институты являются в отличие от институтов-правил, институтами-организациями. Исходя из вышесказанного, внутренняя институциональная структура арендно-рентных отношений (отношений найма) состоит из институтов - организаций, то есть арендаторов и арендодателей и институтов-правил определения величины земельной ренты. Ни одна область социальной науки (экономическая теория это социальная наука) не может ни выделить свой предмет как упорядоченное единство, ни изучать его, отвлекаясь от конкретной институциональной формы социальной жизни, то есть, не принимая во внимание систему рефлексивных норм². Этот принцип исследования В. Гребенников определяет как принцип «институциоцентризма».

Арендно-рентные отношения, таким образом, представляют собой совокупность экономических, правовых и психологических отношений, возникающих между субъектами собственности и хозяйствования в процессе найма земельных ресурсов. Проявляющихся на поверхности социальных отношений, в виде сложившихся традиций, обычаев, формальных и неформальных норм и правил, регулирующих процесс вовлечения земельных ресурсов в систему срочного и платного использования и определения величины земельной ренты. Следовательно, если рассматривать институциональную структуру арендно-рентных отношений в виде схемы, то мы видим, что она, во-первых, состоит из арендно-рентных (экономических и правовых) отношений, которые возникают по поводу передачи прав пользования землей, во-вторых, состоят из следую-

¹ Ходжсон Д. Экономическая теория и институты: Манифест современной институциональной экономической теории: Пер. с англ. – М.: Дело, 2003.- 464с. Эггертссон Т. Экономическое поведение и институты: Пер. с англ.- М.: Дело, 2001.- 408с.

² Гребенников В. Институционализм как методология экономической науки// Введение в институциональную экономику: Учебное пособие / Под. ред. Д.С. Львова. – М.: Издательство Экономика, 2005. – С.81.

щих элементов: собственника земли, арендодателя и ситуативно-психологических моментов, которые возникают между ними (см. рис. 1.5).

Из данного рисунка видно, что экономические, правовые и психологические отношения, возникающие между собственниками земли и другими субъектами хозяйствования по поводу передачи земли в платное срочное пользование, образуют неразрывную систему взаимоотношений. Рассматривая данную систему, мы видим, что экономические отношения связаны с определением величины земельной ренты, которая, в одном случае является доходом, в другом – затратами, в третьем - результатом принятия решения участниками этой сделки. Так если собственник земли, продает те или иные права собственности на определенный срок и за определенную плату, то эта плата является для него рентой.



Рисунок 1.5 Совокупность экономических, правовых и психологических отношений возникающих в рамках арендно-рентных отношений.

Рента в этом случае для собственника представляет собой доход, который возникает в результате продажи на определенный срок прав пользования или владения землей. Собственник земли в этой ситуации возможно не осуществ-

ляет никакой предпринимательской деятельности¹. В то же самое время рента для арендатора-землепользователя представляет собой затраты, осуществленные с целью приобретения ресурсов. При этом рента, возникая как результат согласования экономических интересов собственника земли и арендатора, принимает форму правовой нормы. Только в результате оформления контракта – институционального соглашения² и возникают и существуют данные отношения. В то же самое время при определении величины земельной ренты немаловажная роль отводится психологической мотивации участников сделки. Если по своей природе собственник земли (арендодатель) не умеет отстаивать в процессе обмена мнениями свои экономические интересы, то есть не обладает рациональным образом мышления, то он не сможет добиться установления высокой ставки земельной ренты. И наоборот, если землепользователь (фермер) не обладает умением отстаивать свои экономические интересы (его образ мышления не рационально), то согласованная на практике величина земельной ренты может оказаться завышенной. В данном случае он потеряет часть дохода, будет вести невыгодную предпринимательскую деятельность или окажется банкротом. Как видим, психология, а именно образ мышления участников сделки, в частности их способности, уметь осознавать свой интерес и самое главное отстаивать его в данной ситуации может оказывать влияние на величину земельной ренты и соответственно на выбор ими тех или иных правил ее определения. Если рассматривать систему арендно-рентных отношений с точки зрения институциональной организационной структуры, то система арендно-рентных отношений, будет состоять из различных внутренних образующих её институтов (см. рис. 1.6). Как явствует из схемы, структура системы арендно-рентных отношений состоит из следующих институтов-организаций: арендодателей,

¹ Существуют такие виды арендно-рентных отношений, когда собственник участвует в процессе использования отданной им в аренду земли своим капиталом или даже трудом. Поэтому рассматривать ренту только как доход на ресурс, не требующий от его собственника предпринимательской деятельности, не совсем корректно.

² Институциональные соглашения – это договоренности между индивидами и/или группами, определяющими способы кооперации и конкуренции. При этом институциональные соглашения могут быть, как письменными, так и устными, в соответствии с официальными нормами они могут быть зарегистрированы. Участники арендно-рентных отношений аграрной сферы экономики нашей страны не обладают договорным сознанием и поэтому большинство сделок аренды земли у нас не только не регистрируются, но и не оформляется договором (контрактом).

представленных собственниками (землевладельцами) или лицами, обладающими правами сдачи земли в аренду, определяемыми нами как субъект №1; из арендаторов, состоящих из фирм (сельскохозяйственных организаций), крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, являющихся землепользователями, определяемых нами как субъект №2, а также институтов – правил, регулирующих процесс вовлечения земельных ресурсов в платное и срочное пользование и формирования величины платы за пользование землей (ренты). Основными эндогенными факторами, формирующими те или иные правила определения величины земельной ренты, как мы уже отмечали, являются субъекты – участники арендно-рентных отношений.

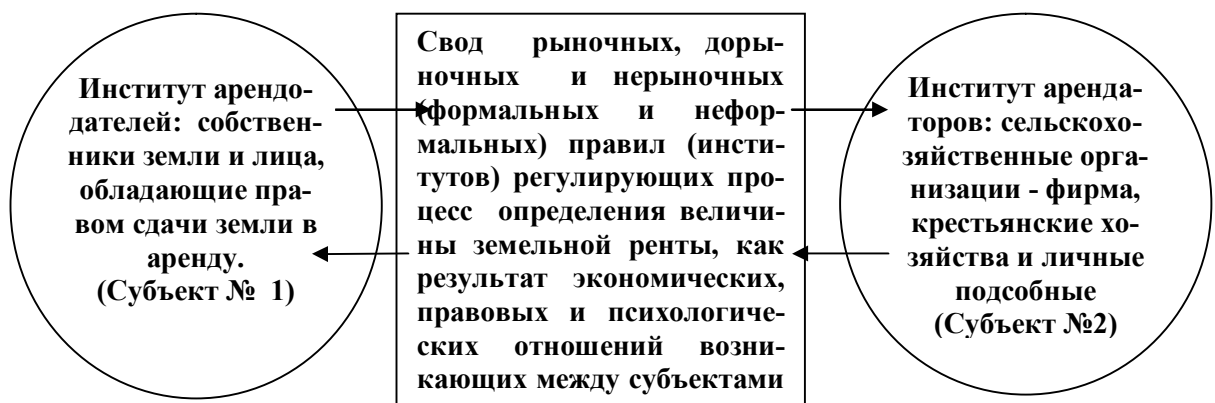


Рисунок 1.6 Институциональная структура системы
арендно-рентных отношений

В то же время субъекты арендно-рентных отношений при принятии решения о выборе или формировании правил определения величины земельной ренты, учитывают сложившиеся цены на этот ресурс, изучают информацию о тенденциях изменения рыночных цен на сельскохозяйственную продукцию, об уровне издержек её производства на этой земле, уточняют качество и местоположение арендуемого участка земли. К ним мы относим экономические ин-

ституты (или сложившиеся на данный период времени экономические условия хозяйствования)¹.

Исходя из анализа этих данных и разработанных в результате этой оценки правил, субъекты-участники арендно-рентных отношений принимают решение о величине платы за пользование землей и формах её определения и изъятия. Правильность оценки этой информации, конечно, зависит от когнитивных способностей участников этой сделки. Но если использование взятых в аренду земельных ресурсов выгодно, то есть позволяют максимизировать прибыль, участники арендно-рентных отношений могут выбрать нами рассмотренное правило определения величины земельной ренты в форме дополнительного дохода. Это правило заключается в том, что собственник земли в виде ренты может присвоить весь дополнительный доход, а землепользователь получить среднюю норму прибыли. Именно эти правила определения и изъятия земельной ренты рассматривались представителями классической и неоклассической экономической теории, как единственный способ рыночный распределения доходов полученных от использования земли на тот период времени. В случае, когда использование земельных ресурсов взятых в аренду нерентабельно (невыгодно), то собственники земель и арендаторы, не могут выбрать правила рационального поведения. Тогда собственник земли не сможет диктовать условия сдачи земли в аренду за максимально высокую плату за пользование землей состоящую из дополнительного дохода. А арендатор - получить среднюю норму прибыли. Следовательно, та часть земельных ресурсов, использование которых невыгодно при данной рыночной цене и сложившихся издержек её производства не может быть вовлечено в систему арендно-рентных отношений на основе тех правил, которые определялись нами как рыночные - взаимовыгодные и ра-

¹ Экономический институт представляет собой общественно признаваемые функционально-организационные формы коллективной экономической деятельности, через которые реализуются системные функции экономики. См: Розенталь В. Институциональные факторы реформирования Российской экономики//Эволюционная экономика и "мэйнстрим".- М.: Наука, 2000.- С.157-166. Под экономическими институтами капитализма О. Уильямсон понимал фирмы, рынки и «отношенческую» контрактацию. Смотрите Уильямсон О. Экономические институты капитализма: Фирмы, рынки «отношенческая» контрактация. - СПб.: Лениздат, CEV Press, 1996. - С.50. К эндогенным экономическим институтам аграрной сферы экономики, оказывающим влияние на процесс определения величины земельной ренты, мы относим рынок сельскохозяйственной продукции, конкретно сложившиеся цены на сельскохозяйственную продукцию, издержки (себестоимость) её производства, обусловленная качеством, местоположением земли и природно-климатическими условиями.

циональные. Тогда земельные ресурсы, использование которых не обеспечивает получение дополнительного дохода, могут быть вовлечены в арендно-рентные отношения иными нерыночными способами и правилами (институтами). Следовательно, в результате влияния на поведение участников арендных отношений внешних и внутренних факторов может произойти изменения институтов (правил) вовлечения земельных ресурсов в систему срочного использования и определения величины земельной ренты¹.

Представителям институциональной парадигмы исследования присущ методологический принцип, который предполагает расширение рамок экономического анализа за пределы рыночной среды². Представители французского институционализма Л. Болтански, Л. Тевено, на основе увеличения точек соприкосновения экономической теории, том числе с институциональной экономикой и экономической социологией³, развивают экономическую теорию конвенций⁴.

Представители этой школы предлагают множественные порядки обоснования ценности, связанные с различными мирами. Всего таких миров выделяется семь: рыночный, индустриальный, домашний, гражданский, мир мнения и мир вдохновения. Список этих миров принципиально не ограничивается. Рыночный мир регулируется ценами и краткосрочными калькуляциями, индустриальный мир основан на технологиях, инвестициях и перспективном планировании. Домашний мир базируется на традиционных и личных взаимосвязях, родстве и локальности, гражданский мир построен на коллективных интересах и соблюдении демократических прав.

Влияние этих миров (институтов) на координацию и транзакций на рынке французские институционалисты Л. Болтански и Л. Тевено обозначают как

¹ То, каким образом внешняя институциональная среда, в том числе экономические институты (экономические условия хозяйствования) оказывает влияние на формирование тех или иных правил определения величины земельной ренты, нами будет рассмотрено в следующем параграфе данной главы.

² Гугняк В. Институциональная парадигма в политической экономии на примере Франции. – М.: Наука, 1999. – С. 4.

³ Тевено Л. Болтански Л. Организационная комплексность: конвенции координации и структура экономических образований // Экономическая социология: Новые подходы к институциональному и сетевому анализу. – М.: «Российская политическая энциклопедия» (РОСПЭН), 2002. – С.20.

⁴ Конвенции – договор, соглашение, по какому - либо специальному вопросу.

“традиционный” (domestique) мир, где “...координация строится на основе персонифицированных связей и традиций”. “Гражданский мир”, “построенный на принципе подчинения частных интересов общим; мир общественного мнения, где координация строится на основе наиболее известных и привлекающих всеобщее внимание событий”¹, то есть формирование и развитие отношений обмена, происходит под влиянием, традиций взаимоотношений между агентами, которые строятся на основе персонифицированных связей и традиций. Таким образом они исходят из того, что внешние факторы оказывают решающее влияние на процесс ценообразования. При этом они не анализируют конкретные примеры того, как внешние эндогенные факторы воздействуют на процесс ценообразования на товары и ресурсы.

В составе гражданского мира, по нашему мнению, можно выделить мир сельского общества, в рамках которого ценности также приобретают иное значение, чем в рыночной среде. Формирование величины платы за пользование землей в аграрной сфере экономики нашей страны вследствие компактного проживания сельского населения всегда осуществляется под влиянием сельского общества (своеобразного института-организации). При этом своеобразие сельского общества формируют члены этого мира, их менталитет, то есть образ мышления, склад ума, мировосприятие и мироощущения, которые, в конечном счете, и определяют формы их поведения.

Если участниками арендных и рентных отношений являются сельскохозяйственная организация и его работник, то, естественно на формирование правил вовлечения земли в систему срочного и платного использования оказывают влияние сложившиеся внутрифирменные нерыночные отношения. Если в аренде земли участвуют арендодатель, который является лишь формальным собственником земли, то данные арендно-рентные отношения изначально приобретают неформальный и зачастую нерыночный характер.

Имущественное состояние участников арендно-рентных отношений также оказывает влияние на способы и правила определения земельной ренты. В

¹ Boltanski L., Thevenot L. De la justification. Les economies de la grandeur. – Paris.: Gallimard, 1991.- p.357.

результате существования имущественного неравенства у участников арендно-рентных отношений передача земли в арендное пользование может осуществляться под диктатом одного из них, соответственно при этом нарушается такой принцип рыночного обмена, как эквивалентность. Таким образом, способы формирования арендно-рентных отношений определяются целым рядом внешних социальных и экономических факторов. При этом участники арендно-рентных отношений остаются носителями определенного типа психологии, менталитета, образа мысли и стереотипов поведения. Следовательно, когда говорим о внешних факторах оказывающих влияние на принятия решений субъектами, то речь также должна идти и об институциональной среде, о правилах игры, определяющих контекст, в которой осуществляется экономическая деятельность, то есть базовые политические, социальные и правовые нормы, образующие основу производства, обмена и распределения¹.

Совокупность внешних факторов оказывающих влияние на принятие решений субъектами арендно-рентных отношений о создании или выборе правил определения величины земельной ренты нами определяются, как экзогенные факторы. Рыночные и нерыночные институты формируются не только на основе внутренней субъективной когнитивной деятельности, но и в результате, воздействия на принятие того или иного решения внешних факторов.

Имеющее место влияние совокупности вышеуказанных эндогенных и экзогенных факторов на возникновение и функционирование тех или иных правил (институтов) вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения мы отображаем в виде схемы, смотрите рис. 1.7.

На практике сложность заключается в том, что не очень просто определить степень этого влияния, то есть вычислить тесноту этих взаимосвязей. Как институциональная среда и экономические институты аграрной сферы экономики оказывают влияние на формы поведения участников арендно-рентных от-

¹ Уильямсон О. Экономические институты капитализма: Фирмы, рынки, «отношенческая контрактация». – СПб.: Лениздат; CEV Press, 1996. - С.688.

ношений, которые в свою очередь формируют, или выбирают тех или иные институты определения величины земельной ренты.



Рисунок 1.7 Экзогенные факторы, оказывающие влияние на выбор субъектами собственности и хозяйствования, правил определения величины земельной ренты.

Как видно из схемы, на выбор или формирование участниками арендно-рентных отношений тех или иных правил (институтов) определения величины земельной ренты оказывают влияние такие экзогенные институты как институциональная среда и экономические институты. Как видим, правила определения величины земельной ренты формируется не только в результате взаимодействия спроса и предложения, на основе принимаемых покупателями и продав-

цами решений о способах изъятия платы за пользование землей, но и в результате влияние эндогенных факторов.

Поводя итог необходимо отметить, что решающую роль на формирование дорыночных, рыночных или нерыночных правил определения величины земельной ренты играют, как эндогенные, так и экзогенные факторы. То есть формирование институтов происходит не только в результате принятия того или иного решения тем или иным индивидом, но и в результате влияния эндогенных факторов, таких как институциональной среды и экономические институты. Этот вывод нами делается посредством использования методологии «холизма» - объясняющей поведения индивидов посредством характеристик институтов, которые предопределяют их взаимодействия (при этом институты первичны, индивиды вторичны).

1.2.4 Эволюция институтов вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения (принцип историзма)

Исследование институтов, то есть экономических правил и правовых норм хозяйственного поведения участников арендно-рентных отношений и ограничений, способствующих их модификациям, не представляется возможным без использования исторического метода. Исторический подход в рамках институционального анализа позволяет рассматривать историю развития отдельных отношений обмена как последовательность институциональных изменений, то есть как непрерывное изменение, совершенствование тех или иных правил обмена. Нельзя понять альтернативы тем или иным формам (правилам) обмена ресурсов, с которыми мы сталкиваемся сегодня, не определив их содержание, не проследив путь их непрерывного развития. Только лишь исследовав процесс возникновения правил обмена ресурсами, этапы и достигнутые степени его развития, можно прогнозировать перспективы их развития. По мнению, В. Гребенникова, принцип историзма основывающаяся на том, что любая социальная в том числе и экономико-правовая система, представляет собой конкретную историческую целостность, отказывается признавать существование абсолютных экономических законов и правил, которые подобно законам природы действуют во всех хозяйственных системах и во все времена¹. Одной из причин возникновения институционализма, В. Рязанов считает, желание преодолеть недооценку действия исторических факторов в развитии хозяйственных процессов и вместо абстрактно формализованных (функциональных) доказательств опереться на изучение реальных форм организации экономической

¹ Гребенников В. Институционализм как методология экономической науки// Введение в институциональную экономику: Учеб. пособие / Под. ред. Д.С. Львова. – М.: Издательство «Экономика», 2005. – С.86.

жизни в их конкретно-эмпирической и национально-специфической определенности¹.

Именно в рамках новой институциональной экономической теории институты рассматриваются не как застывшие, вечные системы правил и норм, а как эволюционирующие, развивающиеся и изменяющиеся, причем одни институты постепенно заменяются новыми, поскольку в природе не может быть пространства без институтов. Экономическая история не может полноценно развиваться без теоретической основы. По мнению Ю. Латова, строить изучение истории на базе одного только объективного изложения фактов принципиально нельзя - необходим сбор фактов экономической истории соответственно теоретической парадигме².

Вопросам формирования институциональной теории экономической истории посвящен ряд работ, среди которых особого внимания заслуживает книга Дж.Р. Хикса, подводящего читателя к выводу о неизбежности «институционализации» общей теории экономической истории³. Касаясь вопросов формирования рынка факторов производства и установления цен на них, Д.Р. Хикс отмечает следующее: «Рынок как форма организации есть порождение торговцев и впоследствии финансистов. И если речь идет о формировании рынков факторов производства – рынков земли и труда, это означает, что система проникает на ...смежные «территории», к которым первоначально ее принципы были неприменимы или применимы лишь с трудом»⁴.

Рассматривая экономическую историю возникновения института арендно-рентных отношений, мы должны отметить, что постепенное формирование отношений собственности на землю приводило к тому, что постепенно ограничивались свободные, никем не занятые земельные участки. Постепенный захват

¹ Рязанов В.Т. Экономическое развитие России. Реформы и российское хозяйство в XIX – XX вв. – СПб, Наука, 1998.-С.502-503.

² Латов Ю. Может ли теория экономической истории не быть институциональной? //Вопросы экономики.- 2004.- №2.-С.149-154.

³ Хикс Д. Теория экономической истории: Пер. с англ. /Общ. ред. и вступ. статья. Р.М. Нуреева.- М.: НП Вопросы экономики, 2003. – С.19.

⁴ Хикс Д. Теория экономической истории: Пер. с англ. /Общ. ред. и вступ. ст. Р.М. Нуреева.- М.: НП Вопросы экономики, 2003. – С.134.

всех земель и превращение их в объект чьей-либо собственности ограничивал свободный доступ к ней всех остальных.

Эта проблема разрешилась возникновением в обществе отношений найма (аренды) земли. Отношения найма (аренды) земли и соответственно рентные платежи имели место еще в Древнем Египте и в Древнем Востоке. Существовавший в XVIII веке до нашей эры в Древнем Вавилоне Кодекс «Хаммурапи» строго регламентировал отношения между наймодателями (сдатчиками) и наемщиками земли¹. Найм имущества, земли получил широкое распространение также в Древней Греции и Риме. Дорыночные правила обмена, которые имели место в этих странах, соответствовали уровню развития образа мышления (менталитета) жителей этих государств, уровню развития производительных сил и основывались на сложившихся традициях и обычаях.

В период античности наиболее распространенным правилом сдачи земли в аренду считался колонат². Основным собственником земли в тот период являлось государство, оно сдавало земельные участки в платное пользование на определенный срок общинам, гражданам, мелким земледельцам-колонам. Плата за использование земель принадлежащих государству являлось составной частью государственного дохода. Данная форма передачи земли в платное пользование была более выгодной, чем использование труда рабов при её обработке. Государство, заинтересованное в закреплении крестьян (колонов³) на земле, удлиняло сроки сдачи земли в аренду, в результате чего на основе института колоната сформировалось крепостное право. Эти правила арендного землепользования была полностью не свободными, так как всецело контролировалась и регулировалась государством. Следовательно, эти формы мы можем рассматривать, как одни из первых нерыночных правил вовлечения земельных ресурсов в систему платного использования и определения земельной ренты.

¹ Аренда земли//Экономическая энциклопедия. Политическая экономия. В 4 т. / Гл. ред. А.М. Румянцева.– М.: Сов. энци., 1972. – Т. 1. – С.82.

² Словарь античности: Пер. с нем. Отв. ред. В.И. Кузьмин. – М.: Прогресс, 1989. – С. 44-45.

³ Колоны это крестьяне, прикрепленные к земле, за пользование которой они платили известный оброк или арендную плату землевладельцу.

В этот период развития сельского хозяйства частные собственники земли сдавали в аренду земельные участки на условиях выпаса скота или за часть урожая¹. В системе отношений найма земли в этот период участвовали такие субъекты, как государство, община, частные земельные собственники и крестьяне. Отношения найма между ними регулировались как дорыночными, так и нерыночными принципами. Например, в системе колоната, государство определяло и диктовало уровень платы за пользование землей, круг арендаторов, условия использования земли. Крупные частные собственники земли, полностью диктовали не только условия использования своих земель, но и оплату труда прикрепленных к ним крестьян². О шестидольниках - бедных крестьян обрабатывавших землю частных землевладельцев на условиях получения шестой доли урожая, мы узнаем из работ Аристотеля³.

В то же самое время, дорыночные институты-правила вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения, основывавшиеся на традициях и обычаях, в ряде стран мира, закрепились в виде формальных норм. В России это было крепостное право. Сложившиеся в дорыночных хозяйственных системах традиции и обычаи передачи земли в найм и определения величины платы за пользование землей в рамках крепостного права превратились в формальные нормы и положения. Эти же формы и правила платного использования земельных ресурсов в дальнейшем были использованы в период военного коммунизма и новой экономической политики. Плата за использование земли изымалась в виде доли произведенной продукции – продразверстки и продналога.

В рамках социалистической системы хозяйствования в виде земельной ренты изымался излишек над средней нормой прибыли (дополнительный доход), возникавший у сельскохозяйственных товаропроизводителей. Формами изъятия были налоги на прибыль, налоги с оборота и т.д. Правила определения и изъятия дополнительного дохода, возникавшего в сельском хозяйстве, полно-

¹ Варрон М. Земледелие: Пер. с лат. М. - Л.: АН СССР, 1963. – С.124.

² Подробный анализ форм землепользования при крепостном праве выходит за рамки данного исследования.

³ Аристотель. Афинская полития: Пер. с лат. – М.: Соцэкгиз, 1936 – С.29.

стью регулировались государством и являлись, независимо от того, что изымался весь дополнительный доход, нерыночными.

Развитие рыночных отношений и ускоренное формирование частной собственности на землю, привели к тому, что в современной аграрной сфере экономики нашей страны начали сосуществовать рыночные, дорыночные и нерыночные институты вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения и формирования земельной ренты¹. Необходимо иметь в виду, что рыночные правила (институты) аренды земли, и определения величины земельной ренты, в свою очередь также не являются вечными. Современные изменения, происходящие в аграрной сфере экономики, ведут к возникновению иных по своему содержанию институтов вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения и определения величины земельной ренты.

¹ Более подробный анализ эволюции институтов, регулировавших процессы вовлечения земельных ресурсов в систему платного и срочного землепользования и определения величины арендной платы за землю (земельной ренты) будет осуществлен во второй главе данной работы.

1.3 Дорыночные, рыночные и нерыночные институты вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения и определения величины земельной ренты: постановка проблемы

На существование наряду с рыночными, нерыночных способов распределения различных ресурсов указывал еще Дж. Коммонс, утверждая, что сделки по распределению ресурсов затрагивают право, экономику и этику. Сделка, по его мнению, означает принятие обеими сторонами конкретного обязательства и делится на три типа: а) рыночная, б) административная и в) распределительная¹. О сосуществовании на рынке товаров и ресурсов различных типов отношений обмена также отмечал К. Поланьи. Он выделял «реципроктность», или взаимный (зачастую безвозмездный) обмен на натуральной основе, который был развит в дорыночных хозяйственных системах, и «редистрибуцию» как развитую систему перераспределения ресурсов существовавшую в странах с командно-административной системой хозяйствования, а также товарообмен, лежащий в основе рыночной экономики².

При анализе хозяйственных систем и институтов, которые регулировали процесс обмена и распределения ресурсов, интересны взгляды В. Ойкена и Дж. Хикса. Особое место среди немецких экономистов и историков - создателей теории хозяйственной системы - занимает В. Ойкен, который ключевой проблемой своего исследования выбрал положение об экономических порядках, вошедшие в экономическую науку в качестве теории хозяйственного порядка. В. Ойкен выдвинул тезис, согласно которому хозяйственный порядок постоянно имеет место внутри определенных форм порядка, в качестве которых выступают либо централизованно планируемые, либо рыночные экономи-

¹ Commons J. Institutional Economics. - New York. - 1934. - P.58- 59.

² Polanyi K. The Economics as instituted Process//Trade and Market in the Early Empires / Ed. By Polanyi K. etc Glencoe, 1957. - p.112. Поланьи К. Великая трансформация: Политические и экономические истоки нашего времени. - СПб.: Алетея, 2002.-С.1-45.

ческие системы¹. Работая в области обозначенной проблемы, Дж. Хикс, выделяет два варианта нерыночных структур: примитивный нерыночный тип экономической организации (этот тип экономической организации он рассматривает как традиционную экономику), в рамках которой начинается процесс преобразования «становление рынка» или «командной экономики». Первый, по его мнению, основан на обычае, традициях, неписанных правилах, второй - на приказе. Систему нерыночной экономики он характеризует как организацию, представляющую собой совокупность правил - писанных и неписанных, соединяющих в единое целое различные уровни её иерархии. Он также характеризует примитивную нерыночную экономику как «податную», при которой у производителей изымают «избыток» продовольствия и других жизненных средств, используя изъятое для содержания государственных служащих. Такой тип экономической организации, по его мнению, противостоит рыночному и, предшествуя рынку, он отчасти сохраняется и в рыночных условиях².

Таким образом, нерыночные структуры, по мнению Дж. Хикса, состоят из примитивного нерыночного типа экономической организации, который предшествовал рынку и из «командной экономики». Примитивный нерыночный тип экономической организации, по сути, является дорыночной экономической системой. Поскольку данная система хозяйствования предшествовала рыночной, следовательно, при этом типе имели место и дорыночные правила вовлечения земельных ресурсов в платное и срочное пользование и определения величины ренты.

По мнению А.И. Попова, основная задача теории хозяйственного порядка, использующей понятие форм порядка, заключается в рассмотрении экономической системы, прежде всего как совокупности различных институтов, а также в раскрытии содержания и роли социально-экономических и правовых рамок, в которых протекают хозяйственные процессы³.

¹ Ойкен В. Основные принципы экономической политики. – М.: Прогресс, 1995. – С.239.

² Хикс Джон Теория экономической истории. Пер. с англ. /Общ. Ед. и вступит. Ст. Р.М. Нуреева. – М.: НП «Журнал Вопросы экономики», 2003. - С.35- 44.

³ Попов А.Плановые и рыночные методы: условия сочетания//Экономист. -2005. - №10. – С.45-56.

Экономисты также выделяют три основные структуры отношений: «рынок»¹, «иерархия»², «отношенческая контрактация»³, которые определяют характер взаимодействия между членами этих взаимоотношений и структур. Р. Коуз рассматривает их как механизмы «координации»⁴ экономической деятельности.

Система такой координации экономической деятельности и соответственно отношений по поводу распределения ресурсов, как иерархия рассматривается как альтернатива рынку и «отношенческой контрактации». При этом не учитывается возможность сосуществования в одной хозяйственной системе различных типов отношений распределения ресурсов и способов их координаций, с другой считается, что нерыночные или иные правила обмена (найма) возникают лишь при существовании внешней структуры управления (государства, центра, администрации и т.д.).

Современный представитель институциональной экономической теории Дж.М. Ходжсон, подчеркивает что: "...рынок (обмен) существует как набор социальных институтов, в рамках которых регулярно происходит большое количество актов обмена специфического типа, причем данные институты, в из-

¹ Рынок – это институт или механизм, сводящий вместе покупателей (предъявителей спроса) и продавцов (поставщиков) отдельных товаров и услуг. В результате действия спроса и предложения на рынке товаров, услуг и ресурсов возникает равновесная цена, причем равновесие здесь означает в «гармонии» или в «покое». Равновесная цена устанавливается на уровне, которая удовлетворяет желания и экономические интересы, как покупателей так и продавцов, при этой цене осуществляется взаимовыгодный, то есть эквивалентный, добровольный, свободный обмен. См: Макконнелл К. М. Брю С.Л. Экономикс: Принципы, проблема и политика: В 2 т.: Пер. с англ. - М.: Республика, 1992 – Т.1.- С.61-80. Рынок – это механизм координации, предполагающий свободный выбор целей, способов их достижения и партнеров. См: Институциональная экономика: Курс лекций /О.П. Чекмарев. - СПб.: МИЭП, 2004.-С.47-48.

² Иерархия (греч. hieros - священный– arche -власть) – тип структурных отношений в сложных многоуровневых системах, характеризуемый упорядоченностью, организованностью взаимодействий между отдельными уровнями по вертикали. Иерархия представляет собой механизм координации, основанный на фиксированных связях административного подчинения типа начальник – подчиненный («принципал-агент»), расположенных на одном или нескольких уровнях, то есть образующих иерархическую структуру. См. Институциональная экономика: Курс лекций /О.П. Чекмарев. - СПб.: МИЭП, 2004.-С.49.

³ Контракт (отношенческая) – соглашение между покупателем и поставщиком в котором условия обмена определяются тремя факторами: ценой, специфичностью актива и гарантиями, при этом количество, качество товаров и услуг, продолжительность контракта принимаются как определенные. Смотрите Уильямсон О. Экономические институты капитализма: Фирмы, рынки «отношенческая» контрактация. - СПб.: Лениздат, CEV Press, 1996. - С.132, 688.

⁴ Координация, согласование, приведение в соответствие с принятыми правилами игры. Коуз Р. Фирма, рынок и право: Пер. с англ. – М.: Дело ЛТД при участии изд-ва "Catallaxy", 1993. - С.40. Уильямсон О. Экономические институты капитализма: Фирмы, рынки «отношенческая» контрактация. - СПб.: Лениздат, CEV Press, 1996. - С.127-143, 690.

вестной мере способствуют этим актам и придают им структуру”¹. В.Л. Тамбовцев, ссылаясь на О. Уильямсона и К. Менара, отмечает, что представление о том, что в своем поведении индивид постоянно выбирает те или иные конкретные институциональные формы, является общепризнанным. Он также подчеркивает, что выбирается та форма, которая представляется экономическому агенту (или агентам) наиболее эффективной среди известных и/или доступных ему форм.

В.Т. Рязанов подчеркивает, что «рынок» раскрывается не только как нейтральный механизм распределения ограниченных ресурсов, а как особый социальный институт².

Рассматривая механизмы координации экономической деятельности, некоторые исследователи исходят из того, что характер взаимоотношений между членами этих структур определяется только внешними структурами управления, такими как иерархия³. Этот подход ориентируется на определяющую роль в формировании тех или иных правил обмена, внешних - объективных структур управления.

По мнению А. Московского, при смешении норм поведения, наставлений с понятием институт, нет намека на объективную природу институтов⁴. Действительно, определяя «правило» в виде норм поведения, социальных конвенций и субъективных наставлений, ученые перестают связывать их возникновение и формирование с объективной хозяйственной деятельностью. По мнению, О. Иншакова и Д. Фролова, в основе институтов лежат общественное разделение труда и социальные формы закрепления функций за субъектами⁵.

Как видим, возникновение тех или иных институтов, в том числе и правил обмена в форме аренды, объясняется с двух противоположных точек зрения: в

¹ Ходжсон Дж. Экономическая теория и институты: Манифест современной институциональной экономической теории: Пер. с англ. – М.: Дело, 2003. – С. 256.

² Рязанов В. Экономическое развитие России: Реформы и российское хозяйство в XIX – XX вв. – СПб.: Наука, 1998. – С.505-506.

³ Институциональная экономика: курс лекций /О.П. Чекмарев, - СПб, МИЭП, 2004, - С.45-50. Смотрите также Кирдина С. Х - и Y – экономики: Институциональный анализ. – М.: Наука, 2004. – 256с. Введение в институциональный анализ. / Под ред. В.Л. Тамбовцева – М.: ТЕИС, 1996. – 171с. Экономическая социология: новые подходы к институциональному и сетевому анализу. – М.: РОСПЭН, 2002. – 280с.

⁴ Московский А. Пределы институционализма// Экономист. – 2005. - №6. – С.76.

⁵ Иншаков О. Фролов Д. Место институционализма в экономической науке//Экономист. – 2005.- №10. - С.40-43.

одном случае субъективным решением участников отношений найма, в другом характер взаимоотношений между участниками найма определяются заранее данными структурами управления и хозяйственными системами, есть объективной хозяйственной реальностью.

Мы считаем, что определяющую роль в выборе тех или иных правил обмена и в формировании новых играют роль сами участники этих отношений, но на принятие ими того или иного решения оказывает влияние экзогенные факторы. Экономические агенты согласовывают свои интересы друг с другом, выбирают те или иные правила (институты) обмена на основе изучения, познания, сбора информации о сложившейся политической, правовой, то есть институциональной среды, экономической и хозяйственной ситуации – экономических институтов.

По нашему мнению, отличия между рынком и нерыночными правилами, возникавшими при распределении такого ресурса как земля, не ограничиваются только существованием опосредующего эти отношения центра, администрации. Существование нерыночных правил аренды земли и соответственно определения величины земельной ренты может быть связано с невыгодностью продажи продукта, созданного с использованием взятого в аренду ресурса (земли). По-другому, нерыночные правила вовлечения и использования земельных ресурсов в рамках арендно-рентных отношений возникают еще тогда, когда в процессе производства с использованием взятых в аренду земельных ресурсов не образуется дополнительный доход (излишек над средней нормой прибыли). Использование взятой в аренду земли не всегда приносит дополнительный доход, в этих условиях рента может выплачиваться в виде средней нормы прибыли или арендная плата за землю будет отнесена в издержки производства. В первом случае нарушается один из основных принципов рыночного обмена – взаимовыгодность и эквивалентность. Во-втором, происходит рост издержек производства, что снижает среднюю норму прибыли землепользователя – арендатора, что ущемляет экономические интересы потребителей. Так сельскохозяйственная продукция, произведенная с использованием взятой в аренду земли

будет иметь большие затраты чем та продукция, которая произведена на земле самого собственника-производителя. Ущемление экономических интересов участников отношений найма и потребителей продукции, произведенной на земле, взятой в аренду, свидетельствует о нарушении принципа рыночного обмена.

Как мы уже отмечали, основными элементами экономических институтов аграрной сферы экономики оказывающих влияние на участников арендно-рентных отношений и через них на правила определения и изъятия земельной ренты, являются цены на сельскохозяйственную продукцию, издержки (себестоимость) её производства, качество и местоположение земли. Попытаемся выявить взаимосвязь и взаимозависимость перечисленных нами факторов в виде схем.

Для того, чтобы определить, в каком случае использование взятых в аренду земель приводит к возникновению средней нормы прибыли и дополнительного дохода, которую может присвоить собственник земли в виде ренты, нам необходимо сравнить издержки производства единицы сельскохозяйственной продукции на землях различного качества, с рыночными ценами на неё. Для этого мы разработаем схему, в которой можно продемонстрировать взаимосвязь уровня рыночных цен на единицу сельскохозяйственную продукцию с издержками её производства обусловленными качеством земли с ценой аренды земли (с земельной рентой). Мы исходим из того, что рыночные цены на единицу сельскохозяйственную продукцию, индивидуальные издержки её производства, обусловленные существованием различий в качестве земли, оказывают решающее влияние на существование или отсутствие дополнительного дохода и соответственно на возможность его изъятия в виде ренты.

Эта схема разработана нами на основе изучения и дополнения неравновесной модели экономики В.К. Нусратуллина, моделей смешанной экономики О.Ю. Мамедова, а также схем производства пионерных и базовых продуктов Д.Ю. Миропольского. Рассмотрим эти схемы более подробно. Различия в себестоимости (цены производства) производства сельскохозяйственной продукции

сельскохозяйственных организаций при фиксированных рыночных ценах на продукты земли наиболее полно отражает модель, разработанная В.К. Нусратуллиным. Эту модель он использует для анализа существования в аграрной сфере экономики ситуации неравновесия (см. рис. 1.8). Автор этого подхода исходит из того, что развитие различных рынков по сути дела всегда находится в ситуации далекой от рыночного равновесия. При рассмотрении неравновесной модели в рентной отрасли экономики В.К. Нусратуллин отмечает, что «...рыночная цена вовсе не тяготеет к замыкающей цене производства (как считали представители в первую очередь классической экономической теории), а близка к среднеотраслевой цене производства». И далее он отмечает, что «...плотность распределения цены однородного товара подчиняется закону нормального распределения, в соответствии с которой, рыночная цена тяготеет к среднеотраслевой¹.

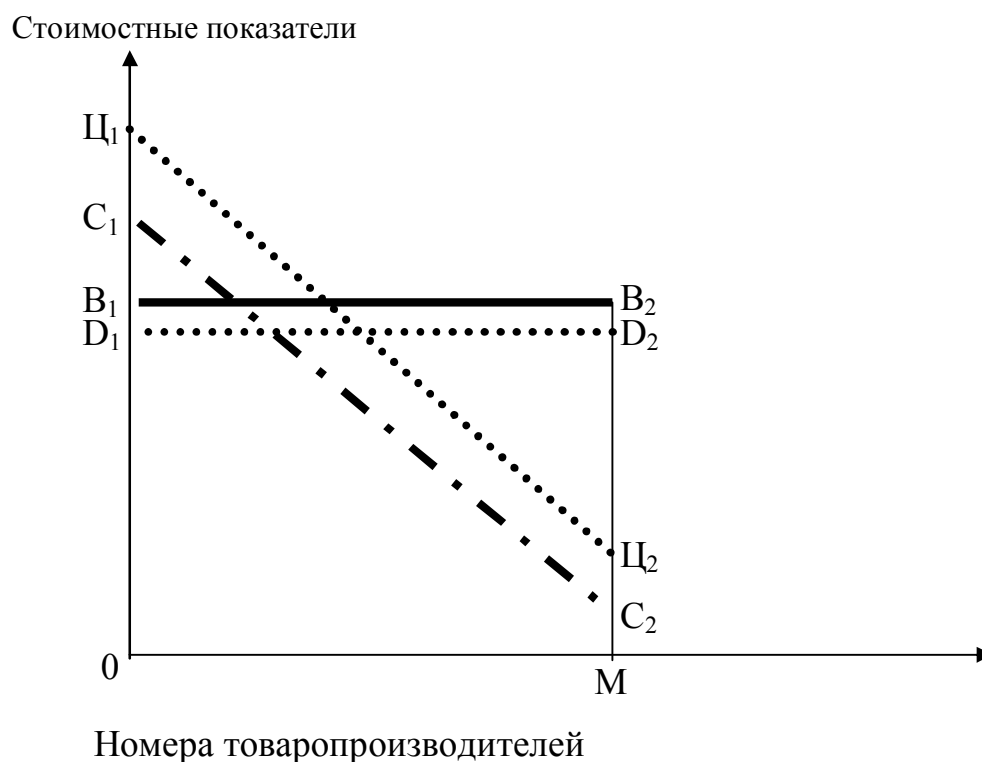


Рисунок № 1.8 Неравновесная модель экономики (вид спереди)

¹ Нусратуллин В. Рента и регулирование экономических отношений (в новейшей модели экономики). – Уфа, 1996. – С. 96-102; Зайнуллин А. Неравновесный анализ экономики: формализация и программирование: Препринт научного доклада. – Уфа, 2004. – 23 с.; Королева Ю. Некоторые аспекты современной аграрной политики в России // Проблемы региональной экономики. – 2002. – № 4-6. – С. 346-370.

В этой схеме B_1B_2 – среднерыночная цена; C_1C_2 – себестоимость; D_1D_2 – средневзвешенная себестоимость; $\Pi_1\Pi_2$ – цена производства. Рисунок наглядно показывает, что исходя из различий в себестоимости производства продукции (цены производства) ряд предприятий не только не получает среднюю норму прибыли, но и не окупает часть издержек производства. Рыночные цены (B_1B_2) оказались на среднеотраслевом уровне издержек производства продукции, в результате часть производителей имеют себестоимость и цены её производства (C_1C_2 , $\Pi_1\Pi_2$) ниже рыночных цен (B_1B_2). Эта схема показывает, что нерентабельное функционирование сельскохозяйственных фирм, в первую очередь, обусловлено превышением себестоимости и цены производства сельскохозяйственной продукции над рыночной ценой. Рост себестоимости производства может быть обусловлено разными причинами, технологической отсталостью, недостаточно эффективным управлением, недостатком финансовых ресурсов, низкой квалификацией наемных рабочих, отсутствием трудовой дисциплины и т.д. При этом, основной причиной превышения себестоимости (издержек) производства единицы сельскохозяйственной продукции над рыночными ценами могут являться различия в качестве и местоположении используемой товаропроизводителями земли. Сельскохозяйственные предприятия, у которых себестоимость производства продукции выше рыночной цены, функционируют в системе нерыночных координат.

По мнению Д.Ю. Миропольского, “... если мы сказали ”рынок“, мы тем самым уже провозгласили, что есть “нерынок“, есть некая форма хозяйства отличная от рынка”¹. Следовательно, экономическая теория как наука, познающая экономику в целом, должна включать в предмет своего исследования не только рынок, но и нерынок. По его мнению, существуют два типа хозяйственных систем - рыночный и нерыночный, при этом централизованное хозяйство – лишь особенная форма существования хозяйственных систем².

¹ Миропольский Д.Ю. Неравновесие и типы хозяйственных систем. Часть I. – СПб: Изд-во СПбУЭФ, 1994. – С.3.

² Миропольский Д. Основы теории государственного регулирования экономик. – СПб: Изд-во СПбГУЭиФ, 1998. – С.3-4.

Д.Ю. Миропольский к теоретическим выводам о существовании товарных (доходных и соответственно рыночных) и нетоварных (соответственно нерыночных) сфер производства продуктов подошел на примере производства продуктов питания в первобытном хозяйстве. Возникновение этих секторов им объясняется на примере пионерных и базовых продуктов¹. На рисунке 1.9 субъекты, расположенные на отрезке $0 - (F_x, F_y)_1$, производят продукты, у которых момент базовости преобладает момент пионерности. Отсюда предельный продукт производства у них больше предельного продукта потребления ($MP_{F_x} > MP_{F_y'1}$).

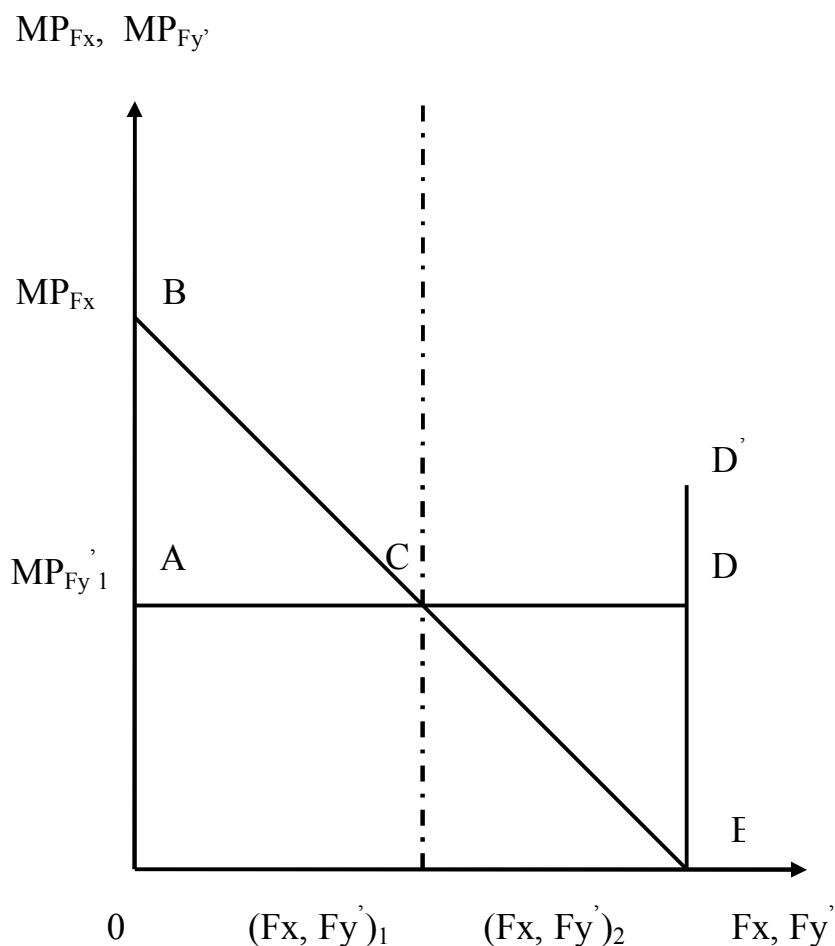


Рисунок № 1.9 Схема производства пионерных и базовых продуктов²

¹ Устойчиво повторяющийся продукт, сохраняющий человека как такового и новый продукт, меняющий природу человека Д.Ю. Миропольский, определяет как базовый и пионерный.

² Миропольский Д.Ю. Хозяйственная система: исходные принципы функционирования. – СПб.: Изд-во НПК «РОСТ», 2004. – С. 165.

Ближе к началу оси X производятся самые базовые продукты, с практически нулевой пионерностью, здесь превышение MP_{F_x} над $MP_{F_y'1}$ максимальное. По мере приближения к точке $(F_x, F_y')_1$ момент пионерности усиливается и MP_{F_x} начинает приближаться к $MP_{F_y'1}$. Субъекты, расположенные на отрезке $(F_x, F_y')_1 - (F_x, F_y')_2$, производят продукты, у которых момент пионерности преобладает. Поэтому здесь предельный продукт производства меньше предельного продукта потребления, то есть $MP_{F_x} < MP_{F_y'1}$. Где, MP_{F_x} – предельный продукт производства, $MP_{F_y'}$ – предельный продукт потребления, F_x – агрегированный фактор (земля и человек) производства, каждая дополнительная единица фактора F_x добавляет к уже произведенному продукту дополнительный продукт (MP_{F_x}), F_y' – фактор потребления продукта Y' , ABC – базовый прибавочный продукт, CDE – нехватка прибавочного продукта в пионерном производстве. На основании этого рисунка Д.Ю. Миропольский приходит к следующим теоретическим и практическим выводам. Во-первых, при производстве базового (уже известного) продукта стоимость результата (MP_{F_x}) превышает стоимость затрат, а при производстве пионерного (нового) продукта стоимость результата ниже стоимости затрат.

По мнению Д.Ю. Миропольского, это обусловлено тем, что технология производства базовых продуктов отлажена а, пионерных нет. Базовые продукты жизненно необходимы, а пионерные либо в силу новизны, либо в силу плохого качества не способны восстанавливать в процессе потребления достаточное количество рабочей силы. Во-вторых, если при производстве пионерного продукта стоимость результата ниже стоимости затрат, то производство этих пионерных продуктов возможно только за счет перераспределения избыточного базового продукта. В-третьих, товарный обмен между производителями базовых и пионерных продуктов вряд ли возможен и поэтому для организации производства этих продуктов, без которых не может функционировать ни одна хозяйственная система, нужна авторитарная власть (экономический центр), которая изымает базовый прибавочный продукт в пользу производства пионерно-

го продукта. Отсюда экономический центр должен интересоваться стоимостные объемы производства и потребления базовых и пионерных продуктов.

Если сущность товарности - отношение товара и его цены, то экономический центр должен интересоваться номенклатурой и объемом, то есть плановостью. Миропольский Д.Ю. выводит плановость и товарность из самого продукта и выявляет, что сочетание базовости и пионерности дает разное сочетание товарности и плановости. Если производство жизненно-необходимых для общества продуктов требует больше затрат, то их производство может и должно быть компенсировано из прибавочного продукта, возникающего при производстве базового продукта. Из этой схемы видно, что использование ресурсов для производства пионерных продуктов невыгодно, соответственно плата за их использование может быть минимальной или вообще отсутствовать. Отсюда мы используем следующий вывод, что производство ряда продуктов может быть убыточно, и оно должно быть компенсировано, за счет выгоды полученной от производства базовых продуктов. В виде схемы этот убыток может быть изображен в виде треугольника СДЕ. Таким образом, производство новых продуктов может быть нерентабельно, а в аграрной сфере экономики производство сельскохозяйственной продукции на землях худшего качества также может быть убыточно, так как издержки ее производства могут оказаться выше рыночных цен их реализации. Тогда убыточный сектор аграрного сектора экономики, должен быть поддержан государством, а если этот сектор не будет им субсидироваться, тогда этот сектор по законам рынка не должен существовать и развиваться. Но этот сектор в настоящее время сокращается, но все еще продолжает существовать.

По мнению О.Ю. Мамедова, экономическая практика знает только одно состояние предпринимательства – «доходное». Невозможен доход – невозможен и рынок». Обобщенная модель устройства современной экономики как экономической системы смешанного (двухсекторного) типа, по его мнению, предполагает неизбежность и необходимость сочетания двух полярных, аль-

тернативных, диаметрально-противоположных форм организации общественного производства – «рыночной и «нерыночной»¹.

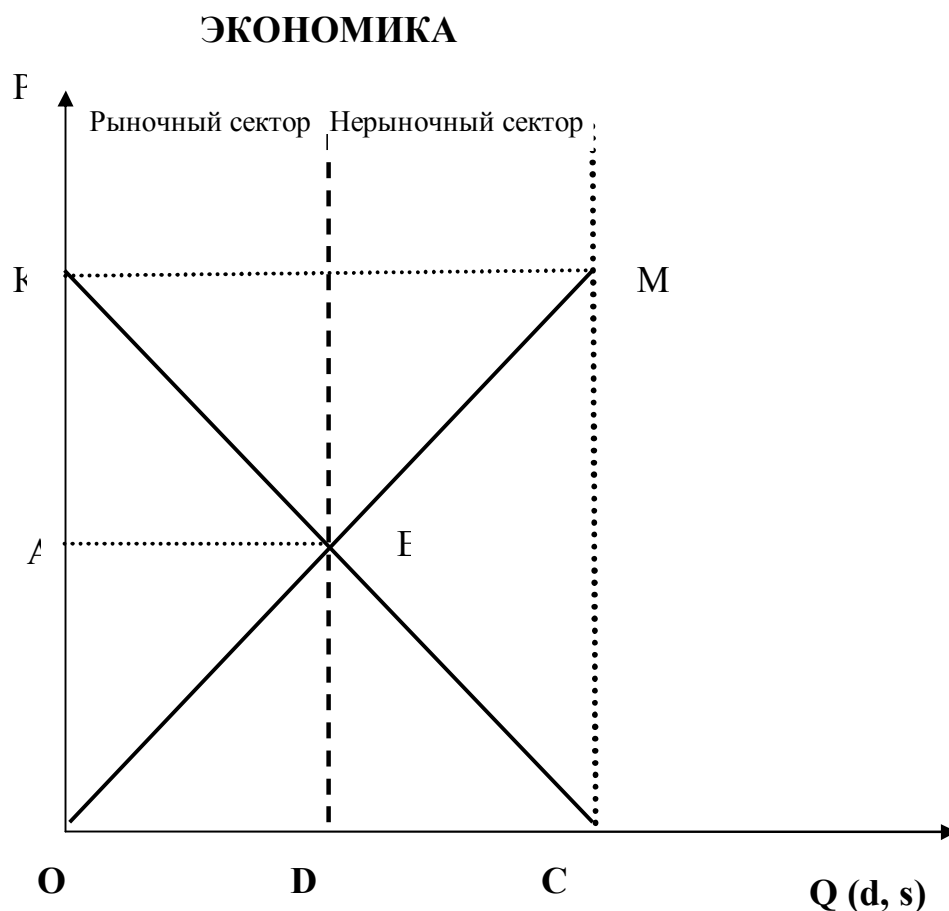


Рисунок 1.10 Модель смешанной экономики О.Ю. Мамедова

Рыночный сектор, регулирует доходную часть предпринимательства, тогда как, нерыночный не доходную. Именно О.Ю. Мамедов впервые поставил вопрос о невозможности непосредственного применения отшлифованной методики рыночного анализа к исследованию «внерыночных экономических отношений и явлений». По его мнению, «экономика» шире «рынка», несводима к нему, всегда стремится преодолеть ее социальную ограниченность. Рынок действительно признает только «платежеспособный спрос», а экономику волнует потребность.

¹ Мамедов О. Ю. Смешанная экономика. Двухсекторная модель. - Ростов н/Дону: Феникс, 2001. - С.37.

Рассматривая модель совершенной конкуренции, О.Ю. Мамедов открывает существование нерыночного сектора экономики, функция которого заключается в производстве благ в ситуации заведомого превышения «цены предложения» над «ценой спроса» (то есть в ситуации превышения расходов производителя над его доходами, прим. автора). Понятно, что подобная ситуация, исключая возможность получения дохода, означает невозможность и частного доходного предпринимательства. Потому-то нерыночный сектор экономики, по мнению О. Ю. Мамедова, кажется «рыночникам» фантастикой, будучи сферой недоходного убыточного производства. Исходя из этих теоретических выводов, О.Ю. Мамедов строит модель смешанной экономики и выявляет существование в ней рыночного и нерыночного секторов, точнее «рыночные» и «нерыночные» формы организации (смотрите рисунок 1.10).

По оси ординат или вертикальной оси P – цена, а по оси абсцисс, то есть по горизонтальной линии – $Q(d,s)$ – объем спроса и предложения или временные объемы произведенной и проданной продукции. Точка E – равновесная цена, то есть конечная точка рыночного сектора, так как экономическая практика, знает одно состояние предпринимательства – доходное. OD – спрос (платежеспособная часть потребности), DC – неплатежеспособная часть потребности, OC – общая величина потребности, EM – предложение товаров, не охваченных спросом, а EC – спрос на товары по более низкой цене или равной нулю. Сектор $OKED$ представляет графическое пространство подлинного частного организованного рынка, сектор $DEMC$ – графическое пространство государственно-организуемого квазирынка («государственно организованный рынок»)*, а их сумма ($ОКЕМС$) – полное изображение двухсекторного строения современной смешанной экономики. При этом треугольник $АКЕ$ представляет собой ничто иное как выигрыш потребителя (рента покупателя), $ОАЕ$ – излишек производителя. О.Ю. Мамедов предлагает следующий путь преодоления главного за-

* Экономическая характеристика государственных предприятий включает в себя множество параметров, однако этим множеством обычно маскируют главное – как правило, государственные предприятия получают государственные субсидии или в целом финансируются из государственного бюджета Смотрите: Мамедов О.Ю. Смешанная экономика. Двухсекторная модель.- Ростов н/Дону: Феникс, 2001.- С.39.

кона экономки, согласно которому расходы не могут быть больше доходов, и находит его. По его мнению, этот недоходный сектор должен полностью регулироваться и планироваться, а также финансироваться государством. Он предлагает государству создать искусственно организованный квазирынок, а цену «общественного спроса» сознательно административно поднять (приспособить, адаптировать) до уровня индивидуальной цены предложения данного государственного предприятия. Средства для компенсации этих затрат государством могут быть получены за счет изъятия в виде налогов излишка производителя и потребителя, то есть из рыночного сектора¹. По его мнению, эти правила регулирования «рыночного» и «нерыночного» секторов экономики могут быть применены как на макроуровне, так и на микроуровне. Для двухсекторной модели смешанной экономики, по мнению О.Ю. Мамедова, достижение макроэкономического равновесия обеспечивается сбалансированным развитием двух обязательных секторов современной экономической системы – «рыночного» (частно-доходного) и «нерыночного (общественно-убыточного), между которыми и происходит основной обмен товарной и денежной массами.

Мы отсюда делаем вывод, что если существуют рыночный и нерыночный сектора экономики, то должны иметь место нерыночные ресурсы. Исходя из вышерассмотренной логики исследования, рыночные ресурсы это те ресурсы, использование которых выгодно, то есть приносит предпринимателям дополнительный доход. Нерыночные - это те ресурсы, использование которых предпринимателю не приносит прибыль, выгоду. Если использование этих ресурсов предпринимателям невыгодно и если их использование имеет огромное значение для развития экономики и всего общества, то государство может финансировать программы по вовлечению их в процесс производства.

При этом О. Ю. Мамедов исходит из того, что в «нерыночном секторе» экономики могут оказаться только общественные государственные отрасли и предприятия, такие как здравоохранение, образование, наука, культура, оборона, производящие жизненно-важные блага. В этом секторе могут оказаться не

¹ Мамедов О.Ю. Смешанная экономика. Двухсекторная модель.- Ростов н/Дону: Феникс, 2001.- С.61-63.

только предприятия, производящие жизненно-важные блага, такие как продукты питания, но и ресурсы, которые ими используются. Соответственно ресурсы, использующиеся в нерыночном секторе, также являются нерыночными.

Попытаемся рассмотреть взаимосвязь рыночных цен на сельскохозяйственную продукцию и издержек производства ее единицы обусловленных качеством (плодородием) земли. При разработке этой схемы, мы будем опираться на теоретические подходы А. Маршалла и К. Маркса, которые они использовали для объяснения существования предпринимательского избытка (ренты) и дифференциальной ренты I^1 . А также вышерассмотренных теоретических выводов и разработанных моделей О.Ю. Мамедова, Д.Ю. Миропольского, В. К. Нусратуллина.

При разработке моделей соотношения рыночной цены на единицу сельскохозяйственную продукцию, издержек её производства обусловленной качеством используемой земли, мы будем исходить, во-первых, из того что все арендаторы вкладывают во взятую в платное пользование землю равновеликий капитал, труд и предпринимательские способности, во-вторых, из того, что все земли сельскохозяйственного назначения оказались вовлеченными в арендно-рентные отношения², в-третьих, из того, что рыночные цены на товары сельскохозяйственного производства везде выравниваются в одну, в-четвертых, мы абстрагируемся от существования различных дотаций и поддержек, оказываемых государством сельскому хозяйству. В-пятых, в данной схеме мы рассматриваем соотношение издержек (себестоимость, цену производства) производства единицы продукции с рыночными (среднеотраслевыми, равновесными) ценами на неё. В-шестых, мы предполагаем, что в аграрной сфере экономики имеются только земли лучшего, среднего и худшего качества. Роль местоположения земель в увеличении или уменьшении издержек производства сельскохозяйственной продукции в этой работе нами рассматриваться не будут. На осно-

¹ Смотрите первый параграф данной главы.

² В аграрной сфере экономики нашей страны все земли сельскохозяйственного назначения оказались вовлеченными в процесс производства сельскохозяйственной продукции через систему аренды земли. Об этом более подробно смотрите вторую главу данной работы.

ве изучения колебания цен на сельскохозяйственную продукцию в различные исторические периоды мы приходим к выводу, что на рынке сельскохозяйственной продукции могут существовать различные уровни цен. Рассмотрим три уровня цен. Первый уровень рыночных цен оказывается выше затрат на производство единицы сельскохозяйственной продукции на землях худшего качества. Эта ситуация была характерна для многих стран мира в период экстенсивного введения сельскохозяйственного производства, когда имело место недопроизводство (нехватка) продовольствия и низкая урожайность сельскохозяйственных культур. Такая ситуация имела место в Англии в XIX веке в результате введения хлебных пошлин. В результате ограничения ввоза зерна, цены на единицу этой продукции внутри страны оказались выше издержек её производства на землях худшего качества. Именно этот случай функционирования рынка сельскохозяйственной продукции и последовавшего после этого роста цен на продукты земли выше затрат их производства на всех землях анализировал К.Маркс. Рост цен на продовольствие привел к тому, что сельскохозяйственная деятельность становилась выгодным, соответственно происходил повышение спроса на аренду земли и увеличение земельных рентных платежей.

Второй уровень цен на сельскохозяйственную продукцию колебался на уровне затрат её производства на землях среднего качества. Такая ситуация сложилась в настоящее время на рынке сельскохозяйственной продукции многих стран мира. В результате интенсификации сельскохозяйственного производства во многих странах мира существует избыток продовольствия, что ведет к снижению рыночных цен на продукты питания и на сырье до уровня затрат их производства на землях среднего качества. Тогда производство сельскохозяйственной продукции на землях худшего качества становится невыгодным. Предположим, что возможен третий уровень рыночных цен на сельскохозяйственную продукцию она может оказаться ниже издержек производства единицы сельскохозяйственной продукции на землях лучшего качества. В результате производство продуктов питания может оказаться в той или иной стране не выгодным при использовании земель не только худшего, среднего, но и лучше-

го качества. Такая ситуация на рынке продовольствия отдельно взятой страны может возникнуть в результате не только перепроизводства сельскохозяйственной продукции, но и товарной (продовольственной) интервенции. Эта ситуация может стать характерной для стран с переходной экономикой, производство сельскохозяйственной продукции в которых всё еще развивается на основе экстенсивных методов хозяйствования и объем импорта сельскохозяйственной продукции оказывается выше или равен объему собственного производства. В результате цены на сельскохозяйственную продукцию в этих странах могут оказаться на уровне издержек производства сельскохозяйственной продукции на землях лучшего качества. В итоге издержки производства единицы сельскохозяйственной продукции на землях среднего и худшего качества оказываются выше внутренних рыночных цен сложившихся на уровне себестоимости производства на землях лучшего качества. Попытаемся отобразить вышерассмотренные варианты соотношений рыночной цены на сельскохозяйственную продукцию и издержек её производства на землях различного качества в виде модели (см. рис. 1.11).

По оси ординат мы откладываем показатели рыночных цен на сельскохозяйственную продукцию (P) и издержек её производства (C), По оси абсцисс - не только объем произведенной сельскохозяйственной продукции (Q), но и качество, в том числе и количество земельных ресурсов используемых в аграрной сфере экономики (L) В данной схеме $C_{\text{пр1}}, C_{\text{пр2}}$ - цена производства (предложения), которая включает в себя себестоимость производства сельскохозяйственной продукции и среднюю норму прибыли, $C_{\text{с1}}, C_{\text{с2}}$ –себестоимость (издержки) производства единицы сельскохозяйственной продукции на землях различного качества, $P_{\text{ц1}}, P_{\text{ц2}}, P_{\text{ц3}}$ –возможные рыночные цены на сельскохозяйственную продукцию, L_3 – земли лучшего качества, C_3 - земли среднего качества, X_3 - земли худшего качества. Треугольник FBC – излишек над средней нормой прибыли при рыночной цене $P_{\text{ц1}}$, DEF – излишек над средней нормой прибыли при цене $P_{\text{ц2}}$ и при использовании земель лучшего качества, GHI – убыток при ис-

пользовании всех земель сельскохозяйственного назначения, если рыночная цена $P_{Ц3}$ окажется ниже цены производства на землях худшего качества.

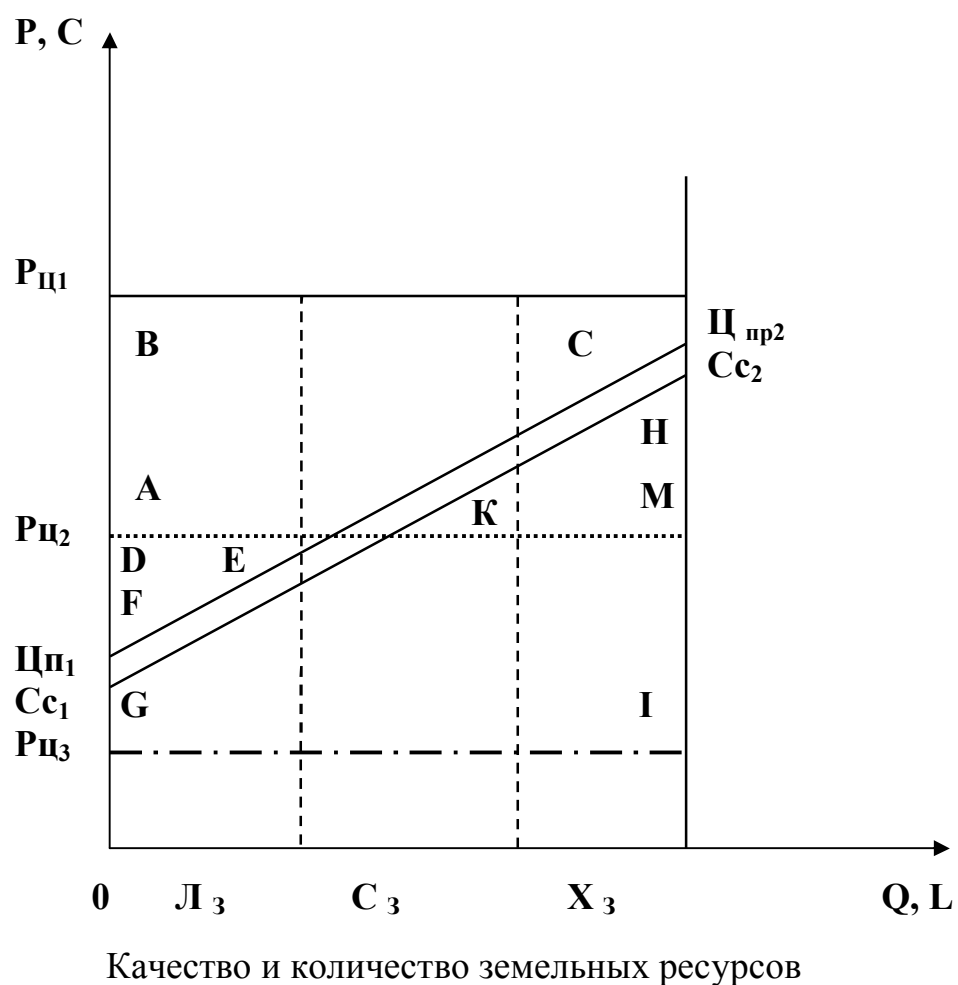


Рисунок 1.11. Модель взаимосвязи рыночных цен на сельскохозяйственную продукцию и издержек её производства определяемых качеством земельных ресурсов

На разработанной нами схеме рассмотрим ситуацию, когда рыночные цены ($P_{Ц1}$) на сельскохозяйственную продукцию оказываются значительно выше цены и себестоимости их производства на землях худшего качества. При использовании земель сельскохозяйственного назначения, в этой ситуации, возникает не только средняя норма прибыли, разница между $C_{п1}, C_{п2}$ и C_{c1}, C_{c2} , но и излишек над средней нормой прибыли, то есть дополнительный доход (ABC).

Рассмотрим другую ситуацию, когда рыночные цены на сельскохозяйственную продукцию ($P_{ц2}$) окажутся на уровне затрат производства сельскохозяйственной продукции на землях среднего качества. Как видно из схемы, в этом случае производство сельскохозяйственной продукции на части земель среднего качества и всех земель худшего качества оказывается убыточным, смотрите треугольник НКМ. Эта ситуация характерна для современной аграрной сферы экономики нашей страны¹. При этом использование части земель среднего качества и земель лучшего качества остается выгодным (доходным), см. треугольник DEF. Здесь необходимо отметить, что снижение рентабельности производства сельскохозяйственной продукции ниже 30 % мы рассматриваем как одну из главных показателей отсутствия дополнительного дохода при использовании земель сельскохозяйственного назначения. Те земельные ресурсы, использование которых приносит дополнительный доход, мы определяем, как рыночные, а те использование, которых не приносит дополнительного дохода при данной рыночной цене на сельскохозяйственную продукцию, а как нерыночные².

При гипотетической рыночной цене ($P_{ц3}$), ниже уровня цены производства и себестоимости сельскохозяйственной продукции на землях худшего качества, деятельность на всех землях оказывается убыточной (см. треугольник GHI). Использование всех земель для производства сельскохозяйственной продукции при данной рыночной цене не приносит никакого дохода. Эта ситуация может возникнуть в тех странах, которые обладают землями худшего качества или территория этого государства находится в неблагоприятных природно-климатических условиях. В этой ситуации большинство земель сельскохозяйственного назначения могут оказаться нерыночным ресурсом.

¹ Особенности современного формирования рыночных цен на сельскохозяйственную продукцию и аренды земли в аграрной сфере экономики нашей страны смотрите в третьей главе данной работы.

² Более подробный анализ соотношения рыночных цен на сельскохозяйственную продукцию и издержек (себестоимости и цены) её производства на землях различного качества и рыночного спроса и предложения на рынке аренды земли в современной аграрной сфере экономики нашей страны приводящих к возникновению земель рыночного и нерыночного использования рассмотрим в третьей главе данной работы.

Вышерассмотренная схема позволяет нам объяснить причины возникновения или отсутствия в аграрной сфере экономики дополнительного дохода в результате действия трех факторов, а именно рыночной цены, различий издержек производства единицы сельскохозяйственной продукции, и качества земли. Используя эту схему, мы можем выявить взаимосвязь, этих трех переменных с четвертым экономическим институтом – рынком аренды земли. Попробуем рассмотреть зависимость рыночного спроса и предложения, возникающего на рынке аренды земли от рыночных цен на сельскохозяйственную продукцию, издержек её производства, обусловленных качеством земли.

Вопросы взаимосвязи рынка сельскохозяйственной продукции и соответственно рыночных цен на продукты земли с ценами аренды земли (земельной рентой) интересовали представителей различных экономических школ. Общепризнанным является теоретическое положение о том, что рост цен на продукты питания способствует росту спроса на аренду земли, то есть земельной ренты. Но эта взаимосвязь не так проста, как кажется.

Ответ на вопрос, как на формирование величины земельной ренты в рамках аренды земли оказывает влияние рыночный спрос и предложение на сельскохозяйственную продукцию, как мы уже отмечали, нам подсказал К. Маркс. Он подчеркивает, что в ходе общественного развития величина земельной ренты (а вместе с ней и стоимость земли) развивается как результат совокупного общественного труда. С одной стороны, наряду с общественным развитием возрастает рынок и спрос на продукты земли, с другой стороны, спрос непосредственно на самую землю как непереносимое условие производства для всевозможных, даже и не земледельческих отраслей хозяйства. Общество, формируя спрос на продукты сельского хозяйства, может повышать или понижать спрос на аренду земли и тем самым способствовать росту или снижению цены данного ресурса, то есть земельной ренты, а значит и величину дохода присваиваемого собственником земли. При этом К.Маркс отмечает, что хотя прибавочная стоимость представлена в прибавочном продукте, однако, наоборот, прибавочный продукт в смысле простого увеличения массы не представляет

прибавочную стоимость - он может представлять минус стоимости. Речь идет о том, что когда земельная рента оказывается выше или ниже прибавочного продукта и прибавочной стоимости, то есть, когда нарушается закон трудовой стоимости, плата за пользование по своему содержанию может и не быть прибавочной стоимостью. “Вследствие неурожая, повторяющегося в течение ряда лет, рента может колоссально возрасти, потому что цена хлеба повышается, хотя эта прибавочная стоимость представлена в абсолютно уменьшившейся массе вздорожавшей пшеницы. Наоборот, вследствие хорошего урожая в течение ряда лет рента может понизиться, потому что цена падает, хотя понизившаяся рента будет представлена в большей массе сравнительно дешевой пшеницы“. Таким образом, К. Маркс указал на основные макроэкономические факторы (ограничения), которые могут оказать решающее влияние на величину рыночной земельной ренты и, как следствие, на способы и правила её формирования. Если при постоянном спросе растет предложение сельскохозяйственной продукции, то цена на неё по законам рынка снижается и соответственно снижается тот излишек, который присваивается собственником в виде земельной ренты. В случае неурожая, при постоянном спросе, предложение сельскохозяйственной продукции будет сокращаться, соответственно цена на них будет расти. В результате чего вырастет разница между ценой на сельскохозяйственную продукцию и издержками их производства то есть дополнительный доход, рассматриваемый К. Марксом как земельная ренты. Но, в этой модели взаимосвязей, между ценами на сельскохозяйственную продукцию и величиной земельной ренты – излишка над средней нормой прибыли - есть издержки (себестоимость, цена) производства сельскохозяйственной продукции на землях различного качества. Именно этот фактор по-нашему мнению, является одним из основных оказывающих влияние на существование или отсутствие земельной ренты в виде дополнительного дохода.

По мнению П. Самуэльсона, рост цен на сельскохозяйственную продукцию в связи с тем, что предложение земли ограничено и неэластично от цены, автоматически ведет к росту спроса на аренду земли и наоборот. К. Макконелл

и С. Брю, анализируя эту взаимосвязь, приходят к выводу, что рост цен на сельскохозяйственную продукцию, соответственно, приводит к росту цен аренды земли¹.

Данные теоретические положения обоснованы и развиты нами путем построения графика зависимостей рынка аренды земли, рынка сельскохозяйственной продукции и сложившихся издержек единицы её производства. При построении графика мы абстрагируемся от колебания рыночных цен и себестоимости (цены производства) сельскохозяйственной продукции. Исходим из того, что в аграрной сфере экономики существуют земли лучшего, среднего и худшего качества. Используемые для производства сельскохозяйственной продукции земли вкладывается равновеликий капитал, разница в себестоимости, возникающая в процессе производства единицы продукции, объясняется нами одним фактором, плодородием земли и рынок аренды земли рассматривается как конкурентный.

При построении схемы взаимодействия рынков аренды земли и сельскохозяйственной продукции, а также издержек производства продуктов питания и цен на нее, по оси ординат мы откладываем рыночные цены (P) - издержки производства сельскохозяйственной продукции (C) и величину земельной ренты (R). По оси абсцисс откладываем показатель объема производимой сельскохозяйственной продукции (Q) и количество и качество земельных ресурсов, используемых в сельском хозяйстве (L). В данной схеме: $\Pi_{\text{пр}1}$, $\Pi_{\text{пр}2}$ – цены производства единицы продукции на землях различного качества; C_{c1} , C_{c2} – соответственно себестоимость производства единицы продукции; $P_{\Pi 2}$ – рыночная равновесная цена единицы сельскохозяйственной продукции, колеблющаяся на уровне затрат её производства на землях среднего качества; L_3 – земли лучшего качества; C_3 – земли среднего качества; X_3 – земли худшего качества. Таким образом, количество предлагаемой и спрашиваемой на рынке аренды земли находится в прямой зависимости от рыночных цен на сельскохозяйственную про-

¹ Макконнелл К., Брю С. Экономикс: принципы и политика: В 2 т.: Пер. с англ. - М.: Республика, 1992.- Т.2.- С.176-188. Самуэльсон П. Экономика. В 2-т. – М.: АЛГОН, 1992. – Т.2. – 152-162.

дукцию и издержек ее производства на землях различного качества. Разработанную нами схему 1.11, мы дополняем рынок аренды земли. Смотрите модель этой взаимосвязи в схеме 1.12. При этом, D_1, D_2, D_3 – арендный спрос на земли худшего, среднего и соответственно лучшего качества, S_1, S_2, S_3 – количество предлагаемой земли при цене на сельскохозяйственную продукцию равной $P_{ц1}, P_{ц2}$ и $P_{ц3}$.

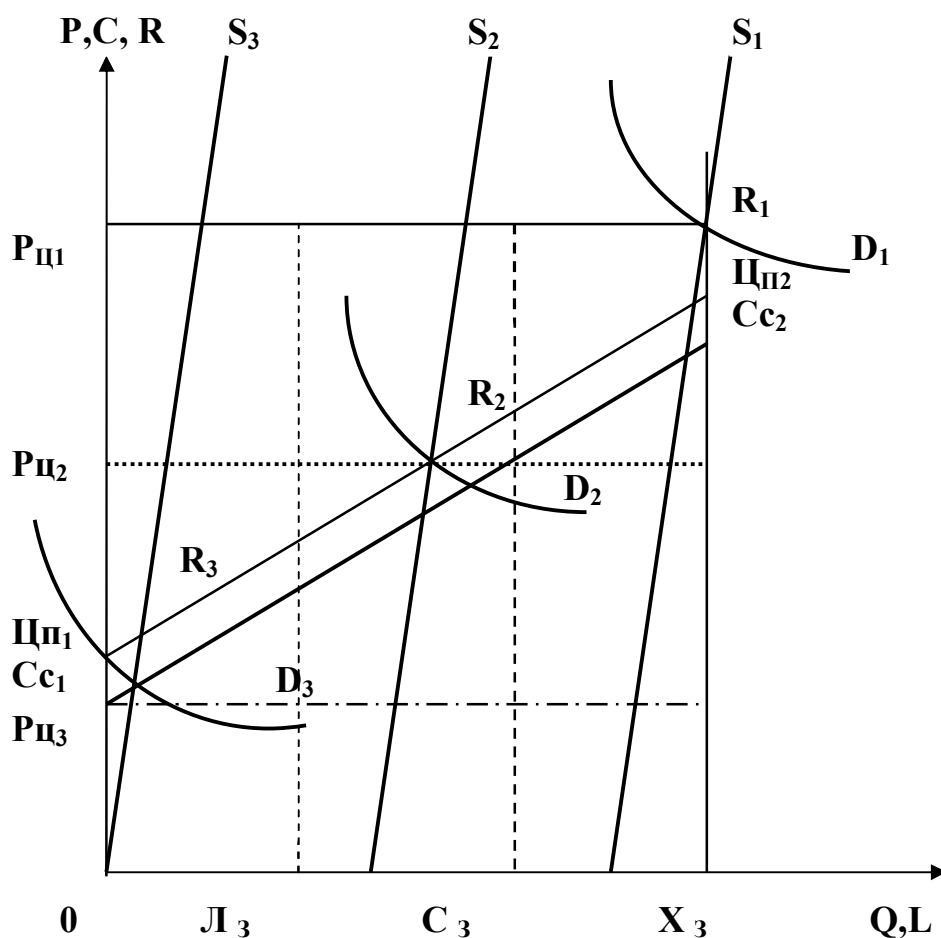


Рисунок 1.12 Модель соотношения рыночных цен на сельскохозяйственную продукцию, издержек её производства, обусловленных качеством земельных ресурсов и рынок аренды земли

Прямая (S_1), наклоненная вправо, показывает количество предлагаемой земли, которые могут быть вовлечены в процесс производства сельскохозяйст-

венной продукции через систему аренды земли при рыночной цене на сельскохозяйственную продукцию превышающий себестоимость ее производства на землях худшего качества ($P_{ц1}$). В этой ситуации в аренду будут вовлечены все имеющиеся земли аграрной сферы экономики, так как их использование при такой цене будет выгодным. Из схемы видно, что в ситуации, когда рыночные цены на сельскохозяйственную продукцию оказываются на уровне превышающим издержки её производства на землях худшего качества ($P_{ц1}$), рыночное предложение и спрос на аренду земли (S_1, D_1) также располагаются на этом уровне. Соответственно величина земельной ренты (R_1) в данной схеме оказывается на самом высоком уровне. В ситуации, когда рыночные цены ($P_{ц2}$) на сельскохозяйственную продукцию оказываются на уровне затрат их производства на землях среднего качества, рыночный спрос и предложение аренды земли (S_2, D_2) также сместятся. Они окажутся на уровне сложившейся рыночной цены земель, которая колеблется на уровне издержек производства единицы продукции на землях среднего качества. Величина земельной ренты (R_2), соответственно снизится. При этом земли худшего качества и часть земель среднего качества, расстояние от кривой предложения S_1 и S_2 должны выйти из сельскохозяйственного оборота или использоваться не с целью получения прибыли. В ситуации, когда рыночные цены оказываются ниже издержек производства сельскохозяйственной продукции на землях лучшего качества ($P_{ц3}$), количество используемой земли сократится, рыночный спрос на неё снизится и величина земельной ренты также уменьшится (R_3). Земли среднего и худшего качества также должны выйти из сельскохозяйственного оборота. Но этого не происходит, так как земельные ресурсы могут использоваться для производства продукции для собственного потребления.

В первом случае в виде земельной ренты может быть изъята вся сверхприбыль (дополнительный доход), возникающий в сфере производства сельскохозяйственной продукции. Это правило, мы уже рассмотрели и определили как рыночные. Во втором случае дополнительный доход возникает при использовании земель лучшего и части среднего качества. Земельная рента может

быть изъята с помощью рыночного правила, лишь с земель лучшего и части среднего качества. Когда рыночные цены оказываются ниже уровня цены производства единицы сельскохозяйственной продукции на землях среднего или лучшего качества, земельная рента на землях худшего качества не может быть изъята в виде излишка над средней нормой прибыли, поскольку при этом соотношении цен и издержек производства дополнительный доход не возникает. В этой ситуации вовлечение и использование земель в арендно-рентных отношениях возможно лишь путем нарушения рыночных институтов (правил) вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения и определения величины земельной ренты.

Обобщая итоги приведенного выше методов исследования институтов арендно-рентных отношений, мы видим, что при их исследовании необходимо выделить дорыночные, рыночные и нерыночные, так и другие хозяйственных порядки (институты - правила) определения величины земельной ренты; выбор участниками арендно-рентных отношений тех или иных правил вовлечения земельных ресурсов в срочное и платное использование и определения величины земельной ренты зависит не только от их экономических интересов, но и образа их мышления (рационального, иррационального и т.д.) и соответственно форм поведения. Немалую роль здесь играют когнитивные способности субъектов-участников арендно-рентных отношений, позволяющие наиболее полно изучить экзогенные факторы, таких как сложившаяся институциональная среда и экономические условия хозяйствования (экономических институтов) в аграрной сфере экономики¹.

По мнению Дж. М. Ходжсона способы распределения ресурсов могут быть разными в зависимости от того, какой вид отношений выбирают участники сделки. В условиях демократии выбор тех или иных правил (институтов) обмена происходит свободно². Рынок свободной конкуренции, к которой отно-

¹ На особенностях современной институциональной среды и сложившихся в аграрной сфере экономики экономических условий хозяйствования, более подробно на этих факторах мы остановимся в третьей главе данной работы.

² Ходжсон Дж. Экономическая теория и институты: Манифест современной институциональной экономической теории: Пер. с англ. – М.: Дело, 2003.- С. 250-256.

сится и рынок аренды земли, предполагает демократию, то есть выбор участниками этой сделки тех или иных правил определения величины и натурально-вещественного содержания земельной ренты осуществляться должно свободно. Из разработанной нами теории формирования правил (институтов) вовлечения земельных ресурсов в аренду и определения величины ренты и соответствующей модели видно, что этот процесс не может происходить свободно. Ограничивающим свободный выбор правил определения величины земельной ренты становятся экзогенные факторы и, в частности, экономические условия хозяйствования аграрной сферы экономики.

Так в ситуации, когда рыночные цены ($P_{ц2}$) оказываются ниже издержек производства сельскохозяйственной продукции на арендованной земле худшего качества, участники арендно-рентных отношений, в связи с отсутствием дополнительного дохода, который позволил бы арендаторам выплачивать земельную ренту без ущемления собственных интересов, не могут выбрать взаимовыгодные рыночные правила определения величины земельной ренты. При данном соотношении рыночных цен на сельскохозяйственную продукцию и издержек производства использование земель худшего качества приносит убыток (НКМ), как это видно на рис. 1.11. А в той ситуации, когда рыночные цены (P_1) окажутся выше издержек производства на землях худшего качества у арендатора земли возникает возможность выплачивать арендную плату за пользование землей из излишка над средней нормой прибыли. В этом случае реализуются экономические интересы арендатора направленные на получение средней нормы прибыли, а собственник земли в этом случае присваивает в виде ренты весь дополнительный доход (ABC) (рис. 1.11). В этой ситуации участники арендной рентных отношений могут выбрать рыночные правила определения величины ренты в форме дополнительного дохода. Следовательно, субъекты арендно-рентных отношений могут выбрать или сформировать те или иные институты определения величины земельной ренты исходя из объективно сложившихся

рыночных цен на единицу сельскохозяйственную продукцию и различий в издержках ее производства, а также законов рынка аренды земли.

Мы можем обобщить все методы исследования, которые мы можем использовать при осуществлении институционального анализа арендно-рентных отношений, а также разработать схему обобщающие их. Смотрите рисунок 1.13.

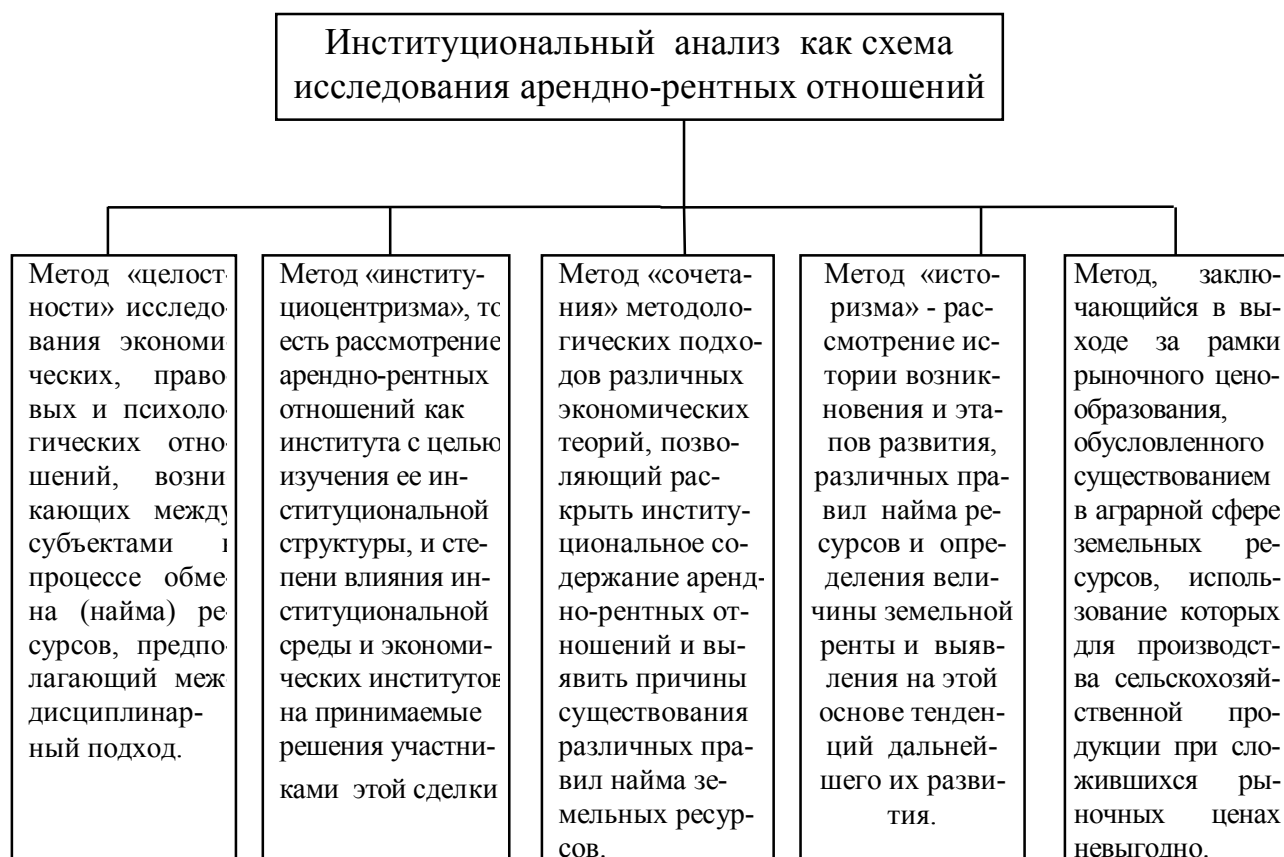


Рисунок 1.13 Методы институционального анализа арендно-рентных отношений аграрной сферы экономики

Подводя итог вышеизложенному, мы делаем вывод о том, что институциональный анализ как схема исследования арендно-рентных отношений состоит из следующих методов: а) метод «единства» исследования экономических, правовых и психологических отношений, возникающих между субъектами в процессе обмена (найма) ресурсов, предполагающего междисциплинарный подход; б) метод «институционализма» предполагающего исследование отношений, возникающих в процессе аренды (найма) ресурсов, как различных институтов - правил определения величины платы за пользование землей и

влияние на выбор и формирование тех или иных правил институциональной среды и экономических институтов; в) метода «сочетания» методологических подходов различных экономических теорий, позволяющего раскрыть причины возникновения и сущность различных правил аренды земельных ресурсов и определения величины земельной ренты; г) метода «исторического» - рассмотрение истории возникновения и этапов развития, различных правил найма ресурсов и определения величины земельной ренты и выявления на этой основе тенденций дальнейшего их развития; д) метода заключающего в выходе за рамки рыночного ценообразования обусловленного существованием в современной аграрной сфере экономики земельных ресурсов, использование которых для производства сельскохозяйственной продукции, при сложившихся рыночных ценах не выгодно.

Данные принципы институционального анализа арендно-рентных отношений взаимосвязаны и взаимообусловлены и их градация чисто условна, но эта схема, по-нашему мнению может быть успешно применена и для исследования отношений, возникающих на рынке других ресурсов.

ГЛАВА II ЭВОЛЮЦИЯ ИНСТИТУТОВ ВОВЛЕЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ В АРЕНДНО-РЕНТНЫЕ ОТНОШЕНИЯ

2.1 Анализ развития институтов вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения в России в конце XIX - начале XX века

В России арендно-рентные отношения как официальный институт широкое развитие получили после отмены крепостного права с возникновением частной формы собственности на землю и тогда, когда во владении и в пользовании основных производителей сельскохозяйственной продукции (крестьян) оказалось большее, но недостаточное для организации сельскохозяйственного производства количество земли. Как видно из таблицы 2.1, более 2/3 всех земель сельскохозяйственного назначения находилось во владении казны, удела, крупных частных землевладельцев, которые и выступали главными арендодателями земли¹.

Крестьянские хозяйства находились как в единоличном, так и в коллективном землевладении и землепользовании. Частные землевладельцы предпочитали сдавать свои земли в аренду коллективным землепользователям. Это было связано с тем, что в отличие от мелких единоличных крестьянских хозяйств общины гарантировали своевременную выплату арендной платы за пользование землей (земельной ренты). По приблизительным расчетам Н.А. Карышева, площадь внеадельной аренды, то есть аренды земли у частных соб-

¹ Из двух – надельной и внеадельной крестьянской аренды - первая представляла собой отношения между крестьянскими хозяйствами по поводу найма надельной земли друг у друга, вторая – отношения между крестьянскими хозяйствами и частными землевладельцами, уделом и казной по поводу аренды земель последних, находящихся вне крестьянского надела.

ственников земли, у государства и у удела к концу XIX века в 50 губерниях Европейской России достигала 50 миллионов десятин.

Таблица 2.1 Структура землевладения в 1877 и 1878 годах по 49 губерниям европейской территории России (без Донской области)¹

Субъекты землевладения	Млн. десятин ²	В процентах
В собственности казны, удела, городов	166,3	42,6
У частных землевладельцев	93,4	23,8
Во владении и пользовании крестьян	131,1	33,6
Всего земли:	391,1	100,0

Есть и другие данные. Так, по данным А. Дядиченко, Л. Чермак, размеры внеадельной крестьянской аренды к 1906 году составляли 20 млн. десятин, из которых 15,5 млн. десятин сдавали частные землевладельцы, - 2 - 3,5 – удел и казна. В дальнейшем казна сдавала в аренду около 9 млн. десятин, при этом 89,4 % арендного фонда находилось в пользовании крестьян³.

К 1905 году, по данным А.А. Мануилова, которые не охватывали всех уездов, количество крестьянских дворов, арендующих внеадельную землю, насчитывало более 1,5 млн., а площадь арендуемой ими земли в 183 уездах достигала 10 миллионов десятин⁴.

Внеадельная крестьянская аренда была преимущественно годичной, хотя в соответствии со сводом законов Российской империи, найм земли сельскими обывателями разрешался на всякую сумму до трех лет, а на сумму не выше трехсот рублей – от трех до девятнадцати лет. В первом случае сделка могла

¹ Энциклопедический словарь: В 86- т./ Под ред. И.Е. Андриевского, О.О.Петрушевского. - СПб.: 1894.-Т.22.- Кн.23.-С.401.

² 1 десятина равна 1,0925 га.

³ Дядиченко А., Чермак Л. Арендные отношения в России: В 2 т.// Политическая энциклопедия. /Под ред. Л.З. Слонимского.- СПб.: 1906.- Выпуск. 2.-Т.1. – С.173-188.

⁴ Энциклопедический словарь: В 86-т. /Под ред. К.К. Арсеньева, В.Г. Шевякова. – СПб.: 1905. - Доп. Т.1. - С.147-148.

быть заключена устно, а в остальных случаях обязательным был письменный договор с регистрацией в книге при волостном правлении¹.

По данным Н.А. Карышева, общая сумма рентных платежей к концу XIX века частным землевладельцам, казне, уделу достигла 315 млн. рублей в год². Размеры арендуемой крестьянами земли колебались. В большинстве уездов арендовалось менее двух десятин на наличный двор, а в остальных уездах - до четырех и более десятин. Средняя арендная плата за землю в большинстве уездов составляла 6,3 рубля за десятину в год. В Санкт-Петербургской губернии с 1896 по 1900 годы она колебалась в пределах 7,3, а в Уфимской губернии была около двух рублей³. Одной из причин такой разницы в уровне арендной платы было то, что в Уфимской губернии не так остро стоял вопрос нехватки земли, чем в центральных регионах России. Если в центральных регионах России существовал повышенный спрос на аренду земли, соответственно, величина ренты формировалась на торгах и аукционах, то на окраинах страны передача земельных ресурсов в платное и срочное пользование в связи с наличием свободной никем не занятой земли, происходило без торгов, то есть на основе нерыночных правил и норм.

В рассматриваемый период при внеадельной аренде значительное распространение получила плата за пользование землей в виде услуг, отработок, своего рода барщина, однако имела место и натуральная форма выплат арендной платы. Величина земельной ренты в большинстве случаев определялась в виде десятой доли продукции. Эти правила определения и изъятия земельной ренты складывались на основе существовавших традиций и обычаев и имели место еще в период крепостного права и по своему содержанию относятся нами к дорыночным.

В ряде случаев уровень ренты устанавливался на местных ярмарках, торгах и сходах, где происходили сдача и съем земли. Этот процесс можно от-

¹ Свод законов Российской империи. - Петроград, 1914.-Т. 10.- Часть 1- С.297.

² Карышев Н.А. Крестьянская внеадельная аренда: В 2т.- Дерпт, 1892. - Т.2. - С.8.

³ Дядиченко А., Чермак Л. Арендные отношения в России: В 2-т. // Политическая энциклопедия /Под ред. Л.З. Слонимского. - СПб.: 1906.- Выпуск 2.-Т.1. - С.173-188.

нести к разряду рыночных, так как на этих рынках имела место конкуренция между продавцами и покупателями прав владения и пользования землей. Но при этом необходимо иметь в виду, что на этих сходах условия сдачи и найма земли контролировали крупные земельные собственники и перекупщики прав аренды земли. Очень часто крупные землевладельцы и являлись перекупщиками прав владения и пользования землей.

Крестьянские хозяйства зачастую арендовали земли с целью обеспечения своей семьи продуктами питания и не ставили задачу максимизации прибыли, то есть крестьянские хозяйства, которые участвовали в арендно-рентных отношениях с целью удовлетворения своих потребностей, и по сути дела использовали взятую в аренду землю не как объект, приносящий прибыль.

Характеризуя этот вид аренды земли, М.И. Туган-Барановский отмечал, что аренда не всегда имела капиталистический, то есть рыночный характер. Арендатором земель являлся трудовой земледелец, зачастую арендующий землю не для прибыли, а для собственного пропитания, и величина арендной платы в этой ситуации определялась существенно иными моментами¹. Этот вид аренды он определял как продовольственной.

Существование наряду с капиталистической и продовольственной аренды отмечал также П.П. Маслов. Он считал, что этот вид платы за пользование землей является особым видом арендной платы землевладельцу от малоимущих крестьян². Существование продовольственной аренды свидетельствует о том, что арендатор участвовал в арендно-рентных отношениях не с целью получения прибыли (арендного дохода), а с целью получения продовольствия для пропитания. Эти правила аренды (найма) земли не являлись рыночными, то есть выгодными, обеспечивающими получение максимума прибыли, тогда как, для собственников земли-арендодателей эти сделки оказывались наиболее выгодными. При этой форме аренды собственник земли присваивал весь продукт,

¹Туган-Барановский М. Основы политической экономии. - М.: РОСПЭН, 1998.- С.503.

² Маслов П.П. Аграрный вопрос в России. Т.1. 4 изд. СПб.- 1908. – С.117-137.

произведенный на этой земле, за исключением незначительной его части, используемой арендатором для удовлетворения собственных потребностей.

Земельные ресурсы на окраинах страны принадлежали государству, которое сдавала их в аренду исходя из политической целесообразности. Плата за пользование казенными землями всегда были значительно ниже, чем в частном секторе, так как основная их часть сдавалась без торгов. Эти нерыночные правила передачи земли в арендно-рентные отношения были вызваны необходимостью заселения окраин страны и не были обусловлены целью получения дополнительной прибыли. Стремясь закрепить крестьян на окраинах страны, государство заинтересовывало их возможностью получения прав пользования землей за низкую плату. Таким образом, государство реализовывало свои политические цели путем регулирования уровня арендной платы за землю. Определенные льготы при аренде государственных (казенных) земель были у товариществ и общин. Здесь уровень арендной платы был значительно ниже, чем при индивидуальной аренде, но поскольку земли казны располагались на окраинах страны, желающих переселяться туда было не так много.

Основные факторы, которые влияли на уровень арендной платы в этот период, хорошо обобщены Н. Карышевым в вышеупомянутой работе. Факторами, которые определяли высокий размер арендной платы в центральных регионах России, по его мнению, были: значительное превышение спроса на аренду земли над ее предложением, рост цен на сельскохозяйственную продукцию, размер сдаваемого в наем земельного участка, сроки аренды, расстояние арендуемого земельного участка от крестьянского двора, от рынков сбыта сельскохозяйственной продукции.

Необходимо отметить существование причин, способствовавших развитию вышерассмотренных нерыночных правил определения и изъятия арендной платы за землю. Этому способствовала незавершенность земельных преобразований и неравномерность распределения земельных ресурсов между крестьянскими хозяйствами, в результате чего и возникала её острая нехватка, приводящая к продовольственной аренде земли.

Как видим на формирование правил найма земли в этот период оказывали влияние не только экономические факторы, о которых отмечал Н.А. Карышев, но и другие неэкономические факторы, а именно государственная политика направленная на сохранение существующей структуры собственности на землю и сохранение ситуации нехватки земли, в результате крупные частные землевладельцы продолжали диктовать неравные (неэквивалентные) условия сдачи земли в аренду.

Надельная крестьянская аренда, то есть найм земли крестьянами друг у друга, по размерам и охвату значительно уступала вненадельной. А.А. Мануилов, используя земский статистический материал конца XIX века, определяет, что в 124 уездах более 933 тыс. десятин надельной земли было сдано в аренду. В то же время в 134 уездах число крестьянских хозяйств, сдававших свои земельные наделы в аренду, составило 385 тысяч¹.

Арендная плата при надельной аренде была значительно ниже, чем при вненадельной. Основная часть надельной аренды существовала в рамках общин. Природа арендно-рентных отношений в рамках общины, определялась, в первую очередь, под воздействием сформировавшихся обычаев, традиций (порядков и институтов) землепользования, сложившихся в общине. Так большинство арендных сделок в рамках сельских общин происходило на основе устных договоренностей, величина арендной платы за землю при этом согласовывалась со всеми членами данного общества. Сделки с арендой земли полностью регулировались неофициальными правилами, существовавшими в общине. Факторы спроса и предложения значительного влияния на величину арендной платы за землю, то есть на уровень земельной ренты не оказывали, так как конкурентный рынок аренды земли в рамках общин был неразвит. Община как форма общественной жизни, как социальный институт полностью регулировала и контролировала процесс формирования не только уровня земельной ренты, сроки её выплат, но и развитие всей системы земельных отношений.

¹ Энциклопедический словарь: В 86-т./ Под ред. И.Е. Андриевского, О.О. Петрушевского. - СПб.: 1890.-Т.2.-Кн.3.-С.479.

Надельная крестьянская аренда земли внутри общин, по-нашему мнению, полностью формировалась и функционировала в рамках дорыночных принципов.

В связи с аграрной реформой 1906 года значительно возросло крестьянское землевладение и землепользование. Так с 1887 по 1911 годы по 47 губерниям Европейской России, включая земли, включая купленные и арендованные крестьянское землевладение и землепользование, возросло с 129 до 201,7 млн. десятин¹. Соответственно возросла и крестьянская надельная и вненадельная аренда земли. Перед 1914 годом приблизительно из 15 миллионов крестьянских хозяйств землю арендовало около 6,5 миллионов. Размер арендуемой земли на одно хозяйство в этот период составлял 4,2 десятины². По другим данным, к 1914 году арендный земельный фонд состоял из 41,1 млн. га, из которых 27,8 приходилось на вненадельную и 14,3 млн. га – на надельную аренду³.

Общая величина рентных платежей за использование надельных земель, исходя из того, что общее количество земель, находящихся в системе платного и срочного пользования, в начале XX века составляло более 14,3 млн. га, а средняя арендная плата колебалась в пределах 10 рублей за гектар, составляя 143 млн. рублей. В своей работе С. Ковалев и Ю. Латов отмечают, что крестьяне в 1906 году выплатили более 128 млн. рублей арендной платы⁴. Таким образом, величина рентных платежей за передачу в аренду надельной земли достигает 130 млн. рублей. По сути дела, основная часть доходов крестьянских хозяйств не использовалась на развитие сельскохозяйственного производства, а направлялась на выплаты земельной ренты и присваивалась собственниками земли.

По данным А.А. Мануилова, в арендном пользовании у крестьян находилось более 8 млн. десятин казенных земель (оброчные статьи). Из них 48 % сдавалось в аренду через торги и за деньги (на основе рыночных правил найма)

¹ Основы перспективного плана развития сельского и лесного хозяйства /Под. общей ред. И.А. Теодоровича.- М.: Новая деревня, 1924.-Вып.5.-С.10.

² Новицкий И. Трудовая аренда земли и вспомогательный наемный труд в трудовых земледельческих хозяйствах. - М., Право и жизнь.-1925.-С.43.

³ Материалы по перспективному развитию сельского и лесного хозяйства /Общ. ред. А.И. Муралова.- М.: Новая деревня, 1929.-Часть 1.-С.43.

⁴ Ковалев С. Латов Ю "Аграрный вопрос" в России на рубеже XIX – XX вв.: попытка институционального анализа //Вопросы экономики.-2000.-№4.- С.102-118.

, 52% - без торгов, хозяйственным (нерыночным) способом¹. Исходя из этих данных, мы делаем вывод о том, что в этот период развития арендно-рентных отношений существовали как рыночные, так и нерыночные правила определения величины земельной ренты, при этом преобладали нерыночные правила.

Одной из основных проблем, ограничивавших развитие аренды земли в тот период, была недостаточная разработанность правовых норм, регулировавших арендные поземельные отношения. Земельные арендные отношения, как уже отмечалось выше, регулировались сводом законов Российской империи. На практике положения свода законов о «содержании», то есть о сдаче земли в аренду не охватывали всего многообразия вопросов, возникавших при этом, к тому же этот свод законов часто не соблюдался. Вопрос о совершенствовании арендного законодательства в работе особого совещания, посвященного нуждам сельскохозяйственной промышленности, был поставлен в 1904 году, но по результатам работы совещания конкретных значительных изменений в законодательство об аренде, к сожалению, не было внесено².

Правовые проблемы аренды земли этого периода исследовали А. Дядиченко, Л. Чермак, В. Хвостов³. Этими авторами отмечалось, что в своде законов недостаточно разработаны нормы законодательства, четко регламентирующих права и обязанности участников аренды. В существовавшем арендном законодательстве была заложена возможность правового преимущества сдатчиков-арендодателей и ограниченность прав арендаторов. Не были разрешены и разработаны вопросы субаренды и ответственность за несоблюдение условий договора его участниками. В правовом отношении арендаторы были менее защищены, чем арендодатели. Вообще не регулировались получившие широкое распространение правила сдачи земельных ресурсов, в аренду за долю урожая. В

¹ Мануилов А.А. Аренда//Энциклопедический словарь. /Под ред. К.К. Арсеньева и В.Г. Шевякова.- СПб, 1905. - Т. I. кн. 1. - С.147-148.

² Мануилов А.А. Арендный вопрос перед особым совещанием о нуждах сельскохозяйственной промышленности // Очерки по крестьянскому вопросу / Сборник статей. Под ред. А.А. Мануилова. - М.: 1905.-Вып.2.-С.204-223.

³ Дядиченко А., Чермак Л. Арендные отношения в России// Политическая энциклопедия /Под ред. Л.З. Слонимского. - СПб.: 1906.- Выпуск. 2.-Т.1. – С.173-188. Хвостов В. Аренда земли по русскому и западноевропейскому законодательству // Очерки по крестьянскому вопросу /Сборник статей. Под ред. А.А. Мануилова. - М.: 1905.- Вып.2.-С.224-243.

целом отмечалось, что закон о сдаче земли, имущества в содержание по многим вопросам нормативных положений носил рекомендательный, совещательный характер.

В этот период аграрного развития аренда частично решала проблему нехватки земли для крестьянского хозяйствования, особенно в центральных районах России. Тем самым, с одной стороны, она способствовала становлению крестьянских хозяйств как самостоятельных производителей сельскохозяйственной продукции и с другой, обеспечивая крестьянские хозяйства необходимой им землей и средствами производства, способствовала эффективному их хозяйствованию и увеличению объемов производства сельскохозяйственной продукции. Эффективность аграрного производства в период нехватки земельных ресурсов в значительной степени зависела от своевременного распределения земли между различными собственниками и субъектами хозяйствования, то есть от функционирования системы арендно-рентных отношений. При этом действенность функционирования арендных и рентных отношений обеспечивалась не только действиями рыночных, но и нерыночных механизмов.

Аграрный сектор экономики России в этот период стал одним из основных экспортеров зерна во всем мире. В 1913 году в России производилось 75968 тысяч тонн зерна, что составляло 21,8 % мирового его сбора. На душу населения производилось более 356 кг зерна в год. Россия с 1900 по 1913 год стала основным экспортером зерна в мире. В год вывозилось в среднем по 9 млн. тонн, что составило 54,5 % мирового экспорта зерна¹. В том числе в 1912 году Россия экспортировала более 10 128 тыс. тонн зерна и 663 тонн льна, что составило 82,6 % мирового экспорта этих товаров².

В период аграрной реформы 1917 года советское правительство революционным способом попыталось кардинально изменить всю структуру отношений собственности на землю и сложившуюся систему арендного использования земли. На основе «Декрета о земле» и закона «О социализации земли» были ус-

¹ Бензин В. Хлебный экспорт в России и в мировом хозяйстве. – Петроград: 1915.-С.12-13.

² Ден В. Положение России в мировом хозяйстве. – Петроград: 1922.- С.46.

тановлены определенные потребительские нормы трудового землепользования. Нормы зависели от местных условий и обеспеченности земель. Земля была передана крестьянским хозяйствам в уравнительное землепользование без права её купли-продажи и сдачи в аренду, в результате чего крестьяне по более поздним и более точным подсчетам были освобождены от ежегодной арендной платы помещикам в размере 700 миллионов золотых рублей¹.

Те земли, которые крестьянское хозяйство раньше арендовало, переходили в их трудовое бесплатное пользование. Размеры наделов крестьянских хозяйств увеличились и колебались в зависимости от регионов в пределах от 1 до 30 десятин². Около 97 % земель сельскохозяйственного назначения были переданы в пользование крестьянам, а остальные национализированы. В дальнейшем это соотношение изменилось. Данные анализа таблицы 2.2 показывают, что основными субъектами арендно-рентных отношений в рассматриваемый нами период являлись крестьянские хозяйства и государственные земельные органы. В число последних входили и земли государственных предприятий - совхозов.

Складывалась новая система отношений собственности на землю, состоявшая в основном из мелких, семейных трудовых крестьянских хозяйств-пользователей земель и государственных предприятий-землевладельцев. Частная собственность на землю была законодательно запрещена. Соответственно эти субъекты собственности на землю формировали новые виды арендно-рентных отношений по поводу использования земель сельскохозяйственного назначения. В соответствии с экономической политикой военного коммунизма, в первые годы советской власти аренда земли так же, как и её купля-продажа, законодательно были запрещены. Официальных статистических данных о количестве земель, вовлеченных в арендно-рентные отношения, в этот период нет.

¹ Крохалев Ф.С. О системах земледелия. Исторический очерк. – М.: Сельхозгиз, 1960. - С.367.

² Азизян А. Аренда земли и борьба с кулаком. - М - Л.: Гос. изд-во, 1929.-С.27.

Таблица 2.2 Сравнительный анализ структуры землевладения и землепользования 1917 и 1927 годов (земли сельскохозяйственного назначения, без лесов, на территории СССР)¹

В 1917 году находилось в пользовании	Млн. гек- таров	В % к итогу	В 1929 году находилось в пользовании	Млн. гектаров	В % к итогу
Крестьян	240,4	67,6	Крестьян	314,7	88,5
Частных вла- дельцев уделов, казны, кабинетов	105,7	29,8	Государствен- ных земельных организаций	26,7	10,1
Церквей, мона- стырей	2,6	0,7	-	-	-
Городов	2,3	0,6	Городов, учре- ждений, пред- приятий	4,9	1,4
Учреждений	4,7	1,3			
Всего земель:	355,7	100,0		355,7	100,0

По неофициальным данным, количество земель, находящихся в арендных отношениях, не снизилось по сравнению с дореформенным периодом, а по некоторым видам даже увеличилось. Это связано с тем, что во время гражданской войны значительная часть трудоспособных крестьян была мобилизована, в результате чего возросло количество неиспользуемой наделной земли, и при первой же возможности она сдавалась в аренду на любых условиях. Арендодатели соглашались сдавать свою землю в аренду за незначительную долю произведенной продукции (продовольственная аренда). В этих условиях арендодатели- собственники земли не могли поступать рационально и их поведение мы можем рассматривать иррациональное, как направленное на достижение определенной цели, в данном случае вовлечении любым способом своих земельных наделов в производство сельскохозяйственной продукции.

¹ Сельское хозяйство России 1925-1928 гг. Сборник статистических сведений к XVI Всесоюзной партийной конференции/Ред. А.А. Гайстер, В.С. Немчинов. - М.: ЦСУ СССР, 1929.- С. 118-119.

В этот период арендно-рентные отношения в связи с законодательным запретом аренды земли существовали неформально. Земельные арендные отношения регулировались неформальными правилами, при этом составлялся лишь устный договор по уступке прав пользования землей. Размер арендной платы за пользование землей был низким, что было связано в первую очередь с неформальным характером сделок и с тем, что предложение земли в аренду намного превышало спрос. Неформальный характер арендно-рентных отношений приводил к тому, что формирование этой системы отношений в этот период осуществлялось полностью рыночными правилами.

Всё это явилось результатом ошибочной деятельности государства, которое полностью законодательно запретило аренду земли. Таким образом, действие официального института вошло в противоречие не только с существовавшими тогда экономическими интересами сельских жителей, но и сложившимися неформальными правилами передачи земли в аренду. Возникла ситуация так называемой институциональной ловушки. Существовавшие до этого традиции, обычаи вовлечения земли в арендные сделки и необходимость арендно-рентных отношений, обусловленных реальной экономической необходимостью, вошло в противоречие с политическими и соответственно правовыми отношениями, которые устанавливало государство.

Выход из этой «ловушки» был найден путем корректировки институциональной среды, в частности политических решений и правовых норм. Так к концу «военного коммунизма» законодательно была разрешена трудовая аренда земли. В дальнейшем на основе политического решения земли сельскохозяйственного назначения были национализированы и переданы колхозам и совхозам в бесплатное и бессрочное пользование.

На III сессии Всероссийского ЦИК 12 мая 1922 года был принят основной закон землепользования. Во втором разделе Земельного кодекса РСФСР «О трудовой аренде земли» предусматривалась возможность сдачи земли в аренду в определенных случаях¹. Аренда земли разрешалась ослабленным крестьян-

¹ Земельный кодекс РСФСР. – М.: Беднота, 1922. – С.7-8.

ским хозяйствам в виде временной переуступки прав землепользования. Право сдачи всей или части земель в аренду предоставлялось только трудовым хозяйствам и только на срок до трех лет. Впоследствии срок аренды был продлен до шести, девяти и 12 лет и ограничение в участии в аренде со стороны трудовых и ослабленных хозяйств было снято.

В период новой экономической политики (НЭП) уравнительное землепользование создало условия для более широкого развития аренды земли, вследствие чего значительное развитие получила наделная крестьянская аренда земли. Основными причинами существования наделной аренды явилось то, что во многих хозяйствах не хватало рабочих рук, инвентаря и лошадей для полной обработки своих наделов. На окраинах страны, где размеры землепользования были значительными, основными арендаторами были переселенцы, арендовавшие сенокосы, пастбища у крестьянских хозяйств и у государственных земельных органов. Величина платы за пользование этими земельными участками землей определялась нерыночным способом, а именно органами государственной власти.

В условиях господства крестьянского землепользования необходимость перераспределения использования земли, временного ее оборота между различными хозяйствами, в зависимости от их экономического и хозяйственного потенциала, возрастала. Значительную роль в аренде земли играли земельные общества, которые объединяли крестьянские хозяйства. Созданные крестьянами артели, товарищества, в том числе и по обработке земли, кооперативы, то есть институты особого порядка, активно участвовали в арендных отношениях. Они арендовали земли для совместной её обработки в большинстве случаев у государственных земельных органов. Правила, которые непосредственно регулировали условия сдачи земли в аренду и размер арендной платы, формировались участниками этих сделок исходя из интересов увеличения объемов производства сельскохозяйственной продукции, а не максимизации прибыли. Арендный договор регистрировался в исполнительном волостном комитете, если арендовалось не менее $\frac{3}{4}$ наделной земли. В остальных случаях достаточно

было регистрации в сельском Совете. Договор аренды мог быть заключен как в письменной, так и в устной форме. Устный договор должен был оформляться в присутствии членов губисполкома или сельсовета и заноситься в особую книгу договоров. Передача арендованной земли, то есть субаренда, была запрещена. В Законе об аренде учитывалась компенсация за возможные улучшения арендатором нанятой им земли.

К 1924 году общее число крестьянских хозяйств достигло 22 миллионов, из них 1,5 миллиона участвовало в сдаче своих земель в аренду. Они сдавали свои наделы в целом и по частям¹. Если предположить, что такое же количество крестьянских хозяйств арендовало эти земли, то общее число участников арендных отношений в этот период составило около трех миллионов крестьянских хозяйств (табл. 3.3). Количество земли, участвовавшей в арендном обороте, росло с каждым годом и к 1926 году достигло 10,9 млн. га.

По другим данным, к 1926 году в арендном земельном обороте участвовало уже более 10,4 млн. га земли. Из них площадь надельной земли составляла 6,3 и вненадельной – 4,1 млн. га (без республик Закавказья)².

Во вненадельной аренде участвовали государство, общественные организации, колхозы и совхозы. Последние, не имея возможности обрабатывать свои земельные угодья собственным инвентарем, сдавали их в аренду. Основными арендаторами этих земель являлись зажиточные крестьянские хозяйства, артели по обработке земли и кооперативы. Итак, существовала прямая связь между обеспеченностью крестьянских хозяйств сельхозинвентарем, рабочей силой и конной тягой и количеством имеющейся в их обработке земли. Рост обеспеченности крестьянских хозяйств сельхозинвентарем, рабочей силой и конной тягой приводил к необходимости аренды дополнительной земли.

Необходимо отметить, что значительная часть крестьянских хозяйств, участвовавших в арендных отношениях, не регистрировала свои сделки. Дого-

¹Новицкий И. Трудовая аренда земли и вспомогательный наемный труд в трудовых земледельческих хозяйствах. – М.: Право и жизнь, 1925. – С.11.

²Материалы по перспективному развитию сельского и лесного хозяйства /Общ. ред. А.И. Муралова. - М.: Новая деревня, 1929.-Часть 1.-С.255.

воры заключались устно при свидетелях, независимо от размеров сдачи земли и сумм. Это было связано с теми ограничениями в законе, согласно которым при условии, если надел не обрабатывался в течение двух лет, то земля могла быть отчуждена и передана в государственный земельный фонд. Развитие неформальных отношений земельной аренды было обусловлены тем, что по закону она разрешалась только ослабленным (трудовым) хозяйствам, то есть тем хозяйствам, которые не имели кормильца и не нанимали дополнительных рабочих. Официальный институт аренды земли, то есть закон об аренде разрешал переуступку прав пользования землей только до трех лет. Этим же в начале НЭПа была обусловлена её краткосрочность, приводившая к снижению её плодородия.

Положением о трудовой аренде земли участие в арендных отношениях зажиточных крестьянских хозяйств было запрещено. Но фактически именно зажиточные крестьянские хозяйства являлись основными арендаторами земель сельскохозяйственного назначения. При этом основными арендодателями выступали бедные, безлошадные крестьянские хозяйства. Они сдавали часть своего надела зажиточным крестьянским хозяйствам и получали от них взамен конную тягу, недостающий сельхозинвентарь, продукты питания и т.д. Естественно, эти арендные отношения также держались в тайне и не регистрировались. Таким образом, широко была развита система неформальной аренды земли, приводившей к ущемлению экономических интересов участников арендных отношений.

Арендная плата определялась не участниками этих сделок, а устанавливалась государственными органами, которые являлись основными арендодателями земельных ресурсов аграрной сферы экономики. В тот период господствовал и нерыночные принципы сдачи земли в аренду, когда вовлечение земель сельскохозяйственного назначения в арендный оборот осуществлялось не с целью получения дохода, а единственно для удовлетворения потребностей в продуктах питания.

Величина арендной платы определялась преимущественно в зависимости от социального статуса арендодателя и других нерыночных факторов. Так на формирование величины ренты оказывали влияние экономические и хозяйственные возможности участников отношений аренды земли. Основные экономические факторы, влиявшие на арендные цены, были теми же, что и до революции. Однако не было влияния фактора покупной цены земли, как в период НЭ-Па. По закону, земля не являлась объектом купли-продажи. Немаловажным фактором, влиявшим на уровень арендной платы, являлись не только спрос и предложение, а также экономический и хозяйственный потенциал участников арендных отношений. В тот период арендатор диктовал условия аренды арендодателю, то есть собственнику земли и поэтому цена аренды земли, то есть земельная рента, была минимальна. Это было связано с тем, что на первичном рынке земли активную роль играл не спрос, а предложение, так как существовал избыток земли. Случаи невыплат арендной платы были обычным явлением.

В 1927 году уже около 50 % арендной платы крестьянскими хозяйствами выплачивалось деньгами, около 35 % - издольно, то есть долей произведенной продукции, а 5,5 % - за натуральную плату¹. Денежная форма платы за пользование землей в этот период стала преобладающей, её величина стала определяться на торгах и ярмарках, то есть на основе рыночных правил.

Арендные цены в 1925 году колебались в пределах от четырех до десяти рублей за гектар. Около 10 рублей и выше они были в южных районах страны – на Украине, в пределах четырех и десяти рублей варьировали на Урале и в Ленинградской области. В восточных районах страны цены были ниже – около 4 рублей за гектар. Уровень земельной ренты в связи с ростом цен на сельскохозяйственную продукцию и увеличением доходности гектара земли постоянно повышался. Исключение составляли земли государственных земельных органов и совхозов. Цены на сдаваемую землю в них были значительно ниже, чем при крестьянской аренде. Так в центральной России средняя сдаточная цена, то

¹ Сельское хозяйство России 1925-1928 гг. Сборник статистических сведений к XXVI Всесоюзной партийной конференции./Под ред. А.А. Гайстера, В.С. Немчинова. - М.: ЦСУ СССР, 1929.- С.94-95.

есть рента на землю крестьян, по данным Н. Вяткина, в 1925 году составляла 11,28 рублей за гектар, а в 1926 году поднялась до 12,65 рублей.

Таблица 2.3 Количество земель сельскохозяйственного назначения находившихся в арендно-рентных отношениях на территории СССР и общая величина земельной ренты с 1923 по 1926 гг.

Годы	Количество земель, вовлеченных в арендно-рентные отношения (млн. га)	Средняя величина арендной платы в год (рублей за гектар)	Общая величина изъятой годовой земельной ренты (рублей)
1923	3,250	6	19 500 000
1924	4,500	7	31 500 000
1925	7,748	7	54 236 000
1926	10,920	6	65 520 000

В это же время в тех же районах арендные цены на землю государственного фонда колебались в пределах от 4,67 до 5,01 рубля. Соответственно, средняя арендная плата за сданные в аренду крестьянами и государственными органами земли в 1923 году составляли около шести рублей, в 1924 году - около семи и в 1925 и 1926 годах - около шести рублей в год (см. табл. 2.3).

Исходя из этих данных, мы можем определить величину общей годовой земельной ренты, которая выплачивалась арендодателям - государству и крестьянам в эти годы. Так если ежегодно крестьянам и государственным земельным органам выплачивалось в 1923 году 19 млн 500 тыс., то в 1925 г. уже 65 млн 520 тыс. рублей.

Цена аренды земли государственного фонда была почти в три раза ниже. Это объясняется тем, что до 1927 года в основу определения арендной платы за госземимущество был положен принцип, по которому она принималась в размере 2 % от установленной органами государственной власти стоимости земельных угодий. Стоимость земельных угодий не была связана с рыночной це-

ной земли в связи с отсутствием последней. Но в дальнейшем земли госземимуществ сдавались в аренду с аукционов, торгов. Так было, например, в Башкирии. В 1926 – 1927 годах земля государственного фонда сдавалась с торгов переселенцам на год в среднем по четыре рубля за пашню. Пашня, сенокосы, пастбища, луга обычно арендовались на срок меньше года. Так около 15 – 20 % пашни и более 50 % сенокоса крестьянским хозяйствам сдавали в аренду трестированные совхозы РСФСР¹.

Аукционы и торги по поводу сдачи земель госимущества были большой редкостью. Размер арендной платы за сданные государством земли, как мы видим, был невысок. Уровень арендной платы определялся органами местного самоуправления в зависимости от целого ряда нерыночных факторов. Так в период НЭПа часть земель сельскохозяйственного назначения все еще не использовалась и находилась вне сельскохозяйственного оборота. С целью скорейшего вовлечения всех земель в сельскохозяйственный оборот органы государственной власти сдавали землю в аренду на любых условиях, в том числе на основе как рыночных, так и не рыночных институтов.

В некоторых регионах существовал избыток земельных ресурсов, что также не способствовало росту спроса на аренду земли. При этом основными получателями арендной платы являлись крестьянские хозяйства, которые не имели экономических и хозяйственных возможностей самостоятельно обрабатывать свои земельные наделы. В этой ситуации условия договора аренды диктовали арендаторы, то есть экономически сильные крестьянские хозяйства, что также способствовало понижению размера арендной платы. Спрос на аренду земли был обусловлен экономическими возможностями более зажиточной части крестьянских хозяйств, которые арендовали дополнительные земельные участки по мере производственной необходимости, то есть при избытке инвентаря, лошадей, семян и денежных ресурсов.

¹Вяткин Н. Арендные цены на пашню в РСФСР по данным 1924-1925 и 1925-1926 гг./ Статистика и народное хозяйство.- М.: ЦСУ РСФСР, 1929.-Вып.1. -С.24, 26-35

Экономические возможности крестьянских хозяйств этого периода зависели также от целого ряда макроэкономических факторов, в первую очередь - от государственной политики ценообразования на сельскохозяйственную продукцию. Низкие государственные закупочные цены на сельскохозяйственную продукцию не стимулировали расширения производства продуктов питания, рост арендного спроса на землю. Рыночные цены оказались в несколько раз выше государственных закупочных, и основной товарооборот продуктов питания осуществлялся, на нелегальном рынке. В дальнейшем нелегальный рынок товаров и сельскохозяйственной продукции был отменен государством. Цены на средства производства, поставляемые в село, росли, быстрее, чем цены на сельскохозяйственную продукцию. Диспаритет цен на продукцию сельского хозяйства и промышленности приводил к дальнейшему ухудшению экономического положения производителей сельскохозяйственной продукции, что, в свою очередь, уменьшал спрос на аренду земли и снижал величину рентных платежей за использование земель сельскохозяйственного назначения.

Аренда в этот период активно способствовала вовлечению свободных необрабатываемых земель в процесс сельскохозяйственного производства. Именно путем сдачи государством заброшенных земель в аренду значительная часть земель сельскохозяйственного назначения постепенно была вовлечена в сельскохозяйственный оборот. За счет аренды увеличивались посевные площади во всех регионах страны. Государство, сдавая в аренду необрабатываемые земли, особенно на окраинах страны, продолжало стимулировать процесс внутренней миграции аграрного населения на окраины страны и увеличение объемов производства сельскохозяйственной продукции.

Почти все научные публикации этого периода, посвященные изучению проблем аренды земли, рассматривали её как механизм, способствующий дальнейшей имущественной дифференциации крестьянских хозяйств. Общепринятым было мнение, что аренда способствует концентрации земли в зажиточных крестьянских хозяйствах и ведет к созданию на селе так называемой крестьянской буржуазии. Этот подход привел к ограничению и в дальнейшем запрету

аренды земли. Аренда земли некоторыми учеными начала рассматриваться как капиталистический элемент хозяйствования¹. Не было услышано мнение А.Н. Челинцева, Н.Д. Кондратьева и А.В. Чаянова², которые доказывали объективную необходимость аренды земли в условиях существования мелких крестьянских хозяйств. Аренда позволяла тем крестьянским хозяйствам, которые были не в состоянии обрабатывать свою землю, использовать её как способ получения определенного минимального дохода и способствовала росту числа середняцких крестьянских хозяйств³.

В 1926 года в экономической политике наметился возврат к методам военного коммунизма. В постановлении ЦК РКП (б) от 30.12.1926 года отмечалась необходимость ликвидации отсталых форм землепользования – издольщины, аренды⁴. Значение этой не только экономической функции аренды земли не было учтено в земельной политике того периода. С началом процесса коллективизации необходимость аренды земли полностью отпала. Примерным уставом колхоза аренда земли коллективного хозяйства была запрещена.

Вновь возникло противоречие между существовавшими неформальными правилами вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения и установленными государством формальными нормами. В 1937 году постановлением ЦИК и СНК РФ аренда земли, как рыночная форма землепользования, была запрещена во всей системе земельных отношений страны⁵. Но в реальной действительности, несмотря на законодательное запрещение аренды земли,

¹ Азизян А. Аренда земли и борьба с кулаком. - М - Л.: Гос. изд-во, 1929. - С.122. Азизян А. Великович И. Арендные отношения в советской деревне. - М - Л.: Гос. Изд-во, 1928. - С.204

² Челинцев А. К вопросу о дифференциации крестьянского хозяйства//Пути развития сельского хозяйства.- 1927.-№5.-С.114-115. Кондратьев Н. К вопросу о дифференциации деревни// Пути развития сельского хозяйства.-1927.- №6.-С.109. Чаянов А., Кондратьев Н. К вопросу о дифференциации деревни//Пути развития сельского хозяйства.- №5.-1927.-С.123-140.

³ Гайстер А. Расслоение советской деревни. - М.: Изд-во Коммунистическая Академия, 1928. - С.142. Челинцев А., Матюхин В., Никишин И. Динамика крестьянского хозяйства. Труды института сельского хозяйства. - М.: Книгосоюз, 1928.- С.116. Макаров Н. Дифференциация крестьянского хозяйства.//Пути развития сельского хозяйства.-1927.-№4.-С.103-113.Шулейкин И. Роль аренды в земельных отношениях деревни // Сельскохозяйственная жизнь. - 1926. - № 4. - С.8-10. Современная аренда земель (к характеристике современных земельных отношений)//Землеустроитель. - 1926. - №2. - С. 12-20. Ужанский С. Дифференциация деревни. - М. - Л.: Московский рабочий, 1928. - С.135.

⁴ Решения партии и правительства по хозяйственным вопросам (1917-1967). - М.: Политическая литература, 1967.-С.562.

⁵ Сборник документов по земельному законодательству СССР и РСФСР 1917-1954 гг./Составитель Н. А. Казанцев, О.И. Туманова.- М.: Госюриздат, 1955.- С.719.

арендные и соответственно рентные отношения не прекратили своего существования до начала земельных преобразований 1990-ых годов.

Подводя итог анализу эволюции развития институтов структурировавших развитие арендно-рентных отношений, мы приходим к выводу, что в аграрной сфере экономики России в конце XIX - начале XX века господствовали дорыночные институты (правила) вовлечения земельных ресурсов и определения величины земельной ренты. Этот институт арендно-рентных отношений опирался на традиции и обычаи передачи и найма земельных ресурсов, существовавшие в период крепостного права. Значительное развитие также получили такие нерыночные правила вовлечения земельных ресурсов в срочное и платное пользование и определения величины ренты, когда ущемлялись экономические интересы одного из участников этой сделки государством или крупными земельными собственниками. При этом нерыночные правила функционирования арендно-рентных отношений сопровождались нарушением принципа эквивалентности, при этом ущемлялись экономические интересы, как собственников земли, так и арендаторов. Нерыночные правила возникали также в результате регулирования процесса вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения и определения величины земельной ренты государством или общиной. В период НЭПа одной из причин существования нерыночных правил вовлечения земельных ресурсов в срочное и платное пользование, стало введение государственных закупочных цен на сельскохозяйственную продукцию и установление государством размеров арендной платы за землю. Государственные закупочные цены на сельскохозяйственную продукцию во многих регионах страны оказались ниже издержек её производства. Как следствие возник негосударственный рынок сельскохозяйственной продукции, в которых цена на сельскохозяйственную продукцию была намного выше и покрывала издержки её производства. В результате установления низких государственных закупочных цен производство дополнительной сельскохозяйственной продукции и соответственно найм дополнительных земельных ресурсов становились невыгодными. При этом земля арендовалась лишь для производства продуктов питания

с целью собственного потребления (продовольственная аренда). Как видим, сложившиеся в тот период времени такие экзогенные экономические институты аграрной сферы экономики, как государственный рынок и закупочные цены ограничивали возможность выбора субъектами арендно-рентных отношений рыночных правил определения величины земельной ренты.

2.2 Нерыночные институты изъятия земельной ренты в условиях командно-административной системы хозяйствования

В разделе, посвященном исследованию теорий ренты и аренды, нами было отмечено, что при социалистической (командно-административной) системе хозяйствования господствовали теоретические положения, в соответствии с которыми весь дополнительный доход (излишек над средней нормой прибыли) возникавшей в процессе сельскохозяйственного производства, определялся экономистами как земельная рента. Этот теоретический подход сформировался после земельной реформы 1917 года. Так в Декрете о земле от 26 октября 1917 года было записано, что формы землепользования должны быть совершенно свободны, как будет решено в отдельных селеньях и поселках¹.

Но в декрете ВЦИК «О социализации земли», написанном В.И. Лениным и принятом 19 февраля 1918 года (статья 17) отмечалась, что «излишек дохода, полученный от естественного плодородия лучших участков земли, а также на более выгодном их расположении в отношении рынков сбыта поступает на общественные нужды в распоряжение органов государственной власти»².

Национализация земли, по мнению В.И. Ленина, предполагала передачу всей земли в собственность государства. Что по его мнению, означало право на ренту, и определение государственной властью общих для всей страны правил поведения и пользования землей³. По сути дела, была осуществлена попытка реализации идеи Г. Джорджа, который предлагал уничтожить частную собственность на землю, и изымать в виде налога на землю всю земельную ренту (весь дополнительный доход, возникавший в этой отрасли экономики, прим автора)⁴.

¹ Собрание указаний и распоряжений рабочего и крестьянского правительства за 1918 г. М.: 1942. С.584.

² Ленин В.И. Пол. собр. соч. Т.8. С.16

³ Ленин В.И. Пол. собр. Соч. Т.16. С.316.

⁴ Джордж Г. Земельный вопрос и его сущность, и его единственное решение. М.: 1907. – С.50. Избранные речи статьи. М.: 1906. – С.263.

С. Ивановский отмечал, что до 1930 года земельная рента изымалась в виде арендной платы, учитывающей рентообразующие факторы. При этом все виды платежей за недра, в том числе и земельная рента, включались в себестоимость продукции. Способы изъятия земельной ренты через арендную плату и другие виды платежей за землю, особенно в добывающей промышленности, такие как разведочный сбор (для возмещения геологоразведочных платежей) и погектарная плата (для изъятия собственно земельной ренты) носили прямой, конкретный и фиксированный характер. Землепользователи при фиксированной арендной форме изъятия земельной ренты были заинтересованы в дальнейшем наращивании объемов производства продукции и в более эффективном использовании земельных ресурсов, поскольку вся дополнительная прибыль после уплаты арендной платы и других налогов оставалась в его собственном распоряжении и могла быть использована им самостоятельно. Арендная плата была гибким механизмом изъятия земельной ренты и оставляла возможность быстрого изменения размеров платы за землю путем корректировки договора аренды.

После налоговой реформы 1930 года все эти формы прямого изъятия земельной ренты были отменены¹. Причины отмены, конкретной платы за землю были в том, что вся земля и природные ресурсы при социалистическом хозяйствовании были объявлены бесплатными. Земля законодательно была признана общенародной собственностью, реальным её собственником являлось государство. Форма изъятия земельной ренты, в виде дополнительного дохода возникавшего в сельском хозяйстве, была признана правильной. Этот способ в тот период времени позволял государству изымать из аграрной сферы экономики финансовые средства для промышленного и военного строительства.

В результате теоретических дискуссий в начале 1960-х годов было признано существование в аграрной сфере экономики не только дифференциальной ренты I и II, но и абсолютной ренты. Существование абсолютной земельной ренты объяснялась наличием дополнительного дохода, возникавшего в

¹ Ивановский С. Рента и государство// Вопросы экономики.-2000.-№8.- С.83.

результате разницы планово установленных закупочных государственных цен и нормативных региональных издержек производства сельскохозяйственной продукции. В результате все виды налога, которые способствовали изъятию всей добавочной прибыли в сельском хозяйстве, в том числе и дифференцированного дохода, возникающего в результате различия в плодородии и местоположении земли, были отнесены к разряду рентных отчислений.

Цифры изъятия в виде земельной ренты этих доходов значительны. Рента, созданная в сельском и лесном хозяйстве и в 1989 году внесенная в бюджет СССР, по расчетам С. Ивановского, составила 35,8, а по РСФСР – 17,9 млрд. рублей. При этом автор отмечает известную условность этих расчетов¹.

Расчет осуществлялся исходя из многолетних данных экономистов в соответствии, с которыми рентный характер был присущ примерно 75 – 80 % налога с оборота и 60 – 65 % отчислений от прибыли. На основе этого подхода был рассчитан также размер абсолютной ренты (которая, исчислялась как сверхдоход превышающий норму средней нормы прибыли получаемый предприятиями той или иной отрасли). Так в сельском и лесном хозяйстве абсолютная рента была определена в размере 31,6 млрд. руб.

Закупочные цены на продукты земли, установленные планово, были весьма далеки от реальных затрат на их производство. Снижение плановых цен ниже уровня затрат их производства приводило к изъятию не только добавочной прибыли, но и части дохода, необходимого для осуществления расширенного воспроизводства. Налог с оборота частично присоединялся к плановой цене и увеличивал чистый доход, созданный в сельском хозяйстве. Этот налог с оборота оплачивали потребители сельскохозяйственной продукции. С 1930 по 1992 годы функцию аккумуляирования значительной части прибавочного дохода, созданного в сельском хозяйстве, и передачи её в бюджет государства выполнял именно налог с оборота. Налог с оборота заготовительных организаций в 1935 году достиг 24 млрд. руб. Например, отпускная цена на пшеничную му-

¹ Ивановский С. Рента и государство// Вопросы экономики.-2000.-№8.- С.84-97.

ку была установлена в сумме 216 руб за центнер при налоге с оборота в 195, 50 руб. (195,5 %)¹.

Таким образом, государство, изымая из сельского хозяйства в виде ренты всю добавочную и частично необходимую прибыль, создавало систему «затратной экономики», в которой производство какой - либо дополнительной прибыли становилось невыгодным, что впоследствии способствовало разрушению всей системы социалистического хозяйствования. Так, изъятием в форме земельной ренты дополнительного дохода, непродуманно наказывались эффективно работающие сельскохозяйственные товаропроизводители, что отбивало у них желание повышать эффективность производства продуктов питания. Таким образом, установившиеся государством нерыночные правила изъятия в виде земельной ренты всего добавочного дохода приводило не только к снижению эффективности сельскохозяйственного производства, но и к нестабильности всей хозяйственной системы.

В то же время существовали теоретические подходы, которые предлагали прямой путь изъятия земельной ренты, в том числе, через арендные земельные платежи. В конце 50 – х годов этот путь был предложен академиком В.С. Немчиновым², рекомендовавшим заменить большую часть налога с оборота, имеющего сельскохозяйственное происхождение, рентными платежами, конкретно - взиманием дифференциальной ренты I по месту её создания. Несмотря на такие очевидные преимущества, как конкретность, прозрачность и фиксированность, это предложенное правило изъятия земельной ренты осталось лишь в теории, поскольку больше подходил для условий рыночной экономики. Как видим, иные правила изъятия земельной ренты в данной хозяйственной системе были невозможны или отвергались решениями органов государственной (партийной) власти. Следовательно, существование тех или иных правил аренды земли и определения величины земельной ренты в командно – административной экономике полностью определялись институциональной средой, то есть

¹ Николайчук О. Способы изъятия земельной ренты//АПК: экономика, управление .- 2004.- №2. - С.63-71.

² Немчинов В.С. Общественная стоимость и плановая цена.- М.: Наука, 1970.-С.267.

базовыми политическими, социальными нормами образующим основу аграрного производства.

Одной из модифицированных форм нерыночных арендно-рентных отношений стал арендный подряд, возникший в аграрной сфере экономики в конце 1980 года. Этот симбиоз арендных и рентных отношений возник и функционировал по прямому распоряжению органов государственной власти и являлся полностью нерыночным отношением¹. Целый ряд ученых-экономистов, таких как Г.И. Шмелев, В.В. Милосердов, Ф.Ф. Бутынец, отмечалось, что внутрихозяйственный арендный подряд и аренда - это не одно и то же².

Он обобщал в себе два отношения - аренды и подряда³. И соответственно арендный подряд был шире аренды на отношения подряда. В рамках последнего определялись объем производства и поставки той или иной сельскохозяйственной продукции. Таким образом, через систему договоров подряда, которая регулировала взаимоотношения между заказчиком (хозяйством) и бригадой (исполнителем), являвшимися, в то же самое время арендодателями и арендаторами и происходила реализация плановой системы хозяйствования. Арендаторы-работники сельскохозяйственных предприятий брали в аренду землю, имущество у руководителей сельскохозяйственных предприятий, хотя земля находилась в собственности у государства, вследствие чего арендную плату они выплачивали также не государству, а в кассу данной сельскохозяйственной организации. Таким образом, земельная рента присваивалась не собственником земли, а первичным землепользователем. Попытка создания нерыночного правила изъятия в виде платы за пользование землей определенного количества продукции (подряда) в условиях сложившихся отношений собственности на землю приводила к тому, что она присваивалась посредниками – организаторами сельскохозяйственного производства.

¹ Лукманов Д.Д. Аренда земли в сельском хозяйстве: опыт, проблемы, пути развития: Автореф. дис. ...канд. экон. наук. – СПб., 1993. – 16с.

² Шмелев Г. Наемный работник или хозяин на земле? - М.: Знание, 1990 -С.27. Милосердов В. АПК: Проблемы старые и новые //Коммунист. - 1989.-№4.-С.20-21. Бутынец Ф. Арендные отношения в сельском хозяйстве. - М.: Профиздат.-1989.-С.3-6.

³ Лукманов Д.Д. Эволюция развития арендно-рентных отношений в свете концепции институционализма. Уфа: Гилем, 2004. – 93-99.

Арендный подряд позволял трудовым коллективам самим распределять полученный в результате хозяйственной деятельности с использованием арендованного имущества прибыль, что стимулировало рост производительности труда и экономию материально-технических средств.

Таким образом, правила изъятия земельной ренты в рамках арендного подряда - модифицированной формы арендно-рентных отношений полностью зависели от решений, принятых государством и администраций сельскохозяйственных организаций. Правила сдачи и получения земли в аренду полностью регулировались нормативными актами, постановлениями и распоряжениями и методическими организациями соответствующих органов государственной власти. Нерыночный характер отношений арендного подряда проявлялся в невозможности участия в них различных субъектов собственности и хозяйствования на конкурентной основе. Нерыночная природа процессов формирования и развития арендного подряда была также обусловлена наличием монополии государственной собственности на землю и плановой системой ценообразования.

Одной из основных причин всесторонней поддержки развития арендного подряда органами государственной власти и администрациями сельскохозяйственных предприятий и широкого участия в них бригад и подразделений, особенно растениеводческих, являлось то, что именно эта отрасль обеспечивала не только среднюю прибыль, но и сверхприбыль.

По данным Государственного комитета СССР по статистике и Госкомстата РФ уровень рентабельности производства основных видов растениеводческой продукции, проданной совхозами и колхозами государству, в 1986 и в 1987 годах, составила соответственно 64 % и 52 %, и 88 % и 95 %¹. В 1992 рентабельность производства зерна, без учета дотаций, составила 292 %, а с учетом - 305 %, тогда как общая рентабельность производства продукции растениеводства составляла 211 %. Если сельскохозяйственным организациям в виде средней нормы прибыли оставляли 30 процентов от нее, то остальная часть из-

¹ Сельское хозяйство СССР: Статистический сборник/ Госкомстат СССР. - М.: Финансы и статистика, 1988. - С.459.

лишка над средней нормой прибыли полностью присваивалась государством. Эти данные свидетельствуют о том, что правила изъятия всего дополнительного дохода в виде земельной ренты не стимулировала повышение эффективности производства сельскохозяйственной продукции, так как весь излишек присваивался собственником земли, но при этом, этот вид платежа значительно пополнял государственный бюджет.

Так рентабельность зерна в 2000 и в 2001 годах соответственно составляла 56 % и 42 %, семян подсолнечника – 53 % и 74 соответственно¹. Снижение рентабельности производства растениеводческой продукции было вызвано постоянным ростом цен на семена, на средства производства, на минеральные удобрения, используемые при производстве сельскохозяйственной продукции.

Отдельные бригады, работавшие на условиях реального арендного подряда, добились определенных результатов в экономической и хозяйственной деятельности. Так в аграрной сфере экономики на территории бывшего СССР в 1989 году, по данным Госкомстата СССР, внутрихозяйственный подряд использовался в 33 тысячах сельскохозяйственных предприятий, что составляло 66 % от их общего числа. В 4,9 тыс. колхозов и совхозов все производственные подразделения считались перешедшими на арендный подряд². В результате развитие отношений арендного подряда обеспечивало существенный рост производительности труда, валовой продукции и общей прибыли данного хозяйства. Так в 1988 году в РСФСР производительность труда у арендно-подрядных коллективов была на 20 % выше, чем у тех коллективов, которые не применяли эту форму организации производства³. Рост производительности труда при этой форме организации производства сохранился и в 1990 году⁴, но постепенно эффективность функционирования арендно-подрядных коллективов начала снижаться. Права трудовых коллективов в свободном распределении оставшейся

¹ Сельское хозяйство России: Стат. сб./Госкомстат России. - М.: 1998.- С.108-109.

² Бубнов Б. Аренда и фермерство: по данным Госкомстата СССР // Вопросы экономики.-1990.-№5.-С.81-82.

³ Нефедов В. Как развивается аренда // Комунист.-1989.-310.-С.-78-79.

⁴ Ващуков Л. Новые формы набирают силу// Экономика и жизнь. -1990.-№ 46.- С.-13.

прибыли, полученной в результате хозяйственной деятельности, с использованием арендованного имущества и земли постепенно были ограничены.

Арендный подряд охватывал все большее количество хозяйств и организаций. Одной из основных причин такого быстрого преимущественно формального развития арендного подряда явилось постановление СМ СССР по списанию долгосрочных задолженностей у колхозов и совхозов в зависимости от их перехода на аренду и другие прогрессивные формы экономических отношений¹. Определяющую роль в распространении арендного подряда и попыток создания более эффективных правил изъятия земельной ренты, играло государство и сложившаяся институциональная среда. В некоторых регионах более 90 % сельскохозяйственных угодий, как бы были переданы арендно-подрядным коллективам, при этом эффект от внедрения данной формы хозяйствования постепенно снижался так как условия договора не могли выполняться в первую очередь со стороны администраций сельскохозяйственных организаций.

Подводя итог, следует отметить, что установившееся государством правило изъятия в виде земельной ренты всего добавочного дохода приводило не только к снижению эффективности сельскохозяйственного производства, но и к нестабильности всей хозяйственной системы. Арендный подряд, который возник и развивался, при полном содействии органов государственной власти, представлял собой плановую, то есть нерыночную систему хозяйствования. Установленные органами государственной власти и администрациями сельскохозяйственных организаций нерыночные правила определения величины платы за пользование землей предполагали не свободной и рациональное, а адаптивное поведение участников арендно-рентных отношений.

¹ Павлов В. О Государственном бюджете СССР на 1990 год и об исполнении Государственного бюджета СССР за 1988 год. – М.: Финансы и статистика, 1990.-С.31.

2.3 Эволюция институтов вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения в ряде стран мира

Исследование развития арендно-рентных отношений аграрной сферы экономики в других странах мира позволяет нам сделать вывод о том, что вовлечение земельных ресурсов в эту систему начинает осуществляться не только на основе рыночных и нерыночных, но и пострыночных правил.

В Великобритании, в стране «классической» земельной аренды, в течение XX века количество земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в аренде, сократилось вдвое. Сокращение количества арендуемых земель было связано не только с политикой государства, направлявшего свои усилия на формирование фермера – собственника земли, но и явилось результатом процесса вывода земель из сельскохозяйственного производства. Вывод части земель из сельскохозяйственного производства был в первую очередь обусловлен ростом ее предложения и снижением рыночных цен на продукты питания. Арендно-рентные отношения в этой стране традиционно регулировались органами государственной власти, а также теми или иными учреждениями и организациями, которые создавали свои правила вовлечения и использования земельных ресурсов в арендно-рентных отношениях и оказывали влияние на формирование величины земельной ренты. Арендаторы, в свою очередь, создавали свои союзы (союзы фермеров - арендаторов), а арендодатели - ассоциации землевладельцев. Если первая организация защищала экономические и социальные интересы арендаторов, то вторая защищала интересы землевладельцев, то есть арендодателей. Эти организации регулировали процесс сдачи и найма земли, величину платы за пользование землей на основании своих неофициальных правил и норм и, в первую очередь, в конфликтных ситуациях отстаивали интересы своих членов¹.

¹ Киселев С. Аграрная реформа по английской. // Свободная мысль. – 1991. - №16. – С.114 -123.

Возникновение такой системы институционального регулирования арендно-рентных отношений было связано с тем, что в середине XIX века при передаче земельных ресурсов в срочное и платное пользование полностью игнорировались экономические и социальные интересы арендаторов - крестьянских (фермерских) хозяйств.

Так в 1945 году государство начало гарантировать фермерам - арендаторам сохранение взятой в постоянное пользование в аренду земли, а с 1970 - х годов предоставило право наследовать арендованную землю, то есть предоставило арендаторам право не только пользования, но и владения землей. С 1980 - х годов государство гарантировало арендаторам право пожизненного пользования землей, стимулируя эффективное хозяйствование на земле путем компенсации вложенного в землю капитала при прекращении аренды земли. Государство также устанавливало нерыночные правила вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения, в соответствии с которыми величина арендной платы за землю не должна была изменяться в течение трех лет (речь идет о минимальных ставках арендной платы за землю).

По данным Мартынова В.А, в середине XX века проводилась политика поддержки сельскохозяйственных товаропроизводителей, обязывающая земельных собственников участвовать в улучшении земли и в её обработке. Государственные субсидии получали фермеры - арендаторы, в производстве продукции которых участвовали собственники земли.

В конце XX века в Англии все большее распространение получила такая форма арендно-рентных отношений как партнерство (сотрудничество) арендатора и землевладельца. Каждая из сторон несет ответственность по финансовым обязательствам друг друга и по сути дела участвует в процессе производства сельскохозяйственной продукции. Распределению подлежит не прибыль, а валовой доход. Обе стороны отдельно ведут счета и имеют свой банковский счет. Эти правила определения величины земельной ренты путем долевого участия в производстве и распределения в соответствии с этим полученного дохода по сути дела являются особой формой рыночных институтов. Специфика

этих правил заключается в отходе участников арендно-рентных отношений от конкуренции и строго рационального подхода к сотрудничеству и партнерским отношениям.

Одним из правил использования земельных ресурсов в системе арендно-рентных отношений является управленческое партнерство, при котором земле-владелец приглашает арендатора для управления и для работы на ферме. В этом случае арендатор и арендодатель договариваются о выплате в виде заработной платы части полученного урожая. Эти партнерские правила (институты) вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения не являются рыночными, так как каждая из сторон действует не только в целях получения максимальной прибыли для себя, но и для другого участника этой сделки. Партнерские правила вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения ограничивают индивидуализм и рациональное поведение участников арендно-рентных отношений. По-нашему мнению, партнерские способы и правила вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения и их использование представляют собой первые формы пострыночных институтов определения величины земельной ренты и вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения.

В Швеции на 3,4 млн. га сельскохозяйственных угодий приходится 3 млн. га пашни. На этих землях работают более 100 тыс. фермеров, из них 50 % - владельцев земли, 20% фермеров- арендаторов и 30 % фермеров работают как своей, так и на арендованной земле¹. Основная часть сельскохозяйственных угодий принадлежит государству, оно же выступает наряду с церковью, частными землевладельцами основным арендодателем этих ресурсов.

Государство сдает в аренду не земельные участки, а готовые фермерские хозяйства и, в первую очередь, молодым семьям с правом наследования при выполнении условия договора. Плата за пользование землей регулируется государством исходя из условий договора аренды и эффективности функциони-

¹ Журиков В. Арендные отношения в сельскохозяйственном производстве// Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. – 1989. – №7. – С.59-62.

рования фермерского хозяйства. Как видим, партнерские (пострыночные) правила вовлечения и использования земельных ресурсов, в Швеции, также регулируются органами государственной власти – собственниками земли на основе договорных отношений.

В рамках рыночных правил найма земли сдача земельных ресурсов в аренду частными землевладельцами преследует цель получения максимального дохода от земли, не работая на ней. А арендаторами этих земель являются фермеры, которые заинтересованы в расширении производства и получении своей доли прибыли. В этой ситуации арендная плата за землю определялась участниками арендно-рентных отношений и была напрямую связана с индексом цен на сельскохозяйственную продукцию. Снижение рыночных цен на сельскохозяйственную продукцию разоряло не только производителей сельскохозяйственной продукции, но и собственников земли, сдавших её в аренду.

Главная особенность арендно-рентных отношений функционирующих в Швеции, состояло в том что, несмотря на перепроизводство сельскохозяйственной продукции, розничные цены на продукты питания внутри страны оставались неизменными, а ряде случаев продолжали расти. Так розничные цены в Швеции к концу 1990 - ых годов вдвое превышали мировой уровень. Правительство этой страны придерживается хотя и плавающего, но веского уровня закупочных цен на сельскохозяйственную продукцию (что является одной из форм субсидий), а с другой стороны скупает все возникающие излишки по фиксированным ценам. При этом правительство Швеции полностью защищает внутренний рынок от конкурентоспособной продукции других стран¹.

Как видим, пострыночные (партнерские) правила вовлечения и использования земельных ресурсов в арендно-рентных отношениях становятся возможным и при регулировании государством не только правил найма земельных ресурсов и определения величины платы за пользование землей, но и закупочных цен на сельскохозяйственную продукцию.

¹ Балебанов А Уйти или остаться?// Сельская жизнь. 14 ноября 1990 года.

Соединенные Штаты Америки считаются страной с развитыми рыночными отношениями. В арендные и связанные с ними рентные отношения в настоящее время в этой стране вовлечены значительные земельные ресурсы, в которые вовлечено огромное количество субъектов собственности и хозяйствования. В США в 1982 году из 2 241 тыс. фермеров 1326 тыс. являлись собственниками обрабатываемых ими земель, 656 тыс. были арендаторами¹. Оставшаяся часть фермеров являлись как собственниками, так и арендаторами обрабатываемых земель. На условиях аренды использовались 154 млн. га сельскохозяйственных земель, то есть около 38 % всех земель данной категории.² Для сравнения, в конце XIX - начале XX века в аренду сдавалось более 85 % всех сельскохозяйственных угодий этой страны³. Начиная с 1969 года число фермеров, являвшихся собственниками обрабатываемых ими земель, постепенно сокращалось. К 2005 году около 30 % фермеров владеют землей сами, 28 % обрабатывают землю, которая принадлежит другому фермеру и 42% работают на земле, принадлежащей человеку, который не является фермером. В целом 40 % фермеров являются участниками арендно-рентных отношений⁴.

В США государство является собственником 40 % земельного фонда страны и активным участником арендно-рентных отношений. Оно сдает землю фермерским хозяйствам, семейным корпорациям, кооперативам. Арендная плата за один гектар пашни колебалась по штатам к концу XX века, в пределах 100 - 212 долларов. В США, как и в других странах мира, существовали различные правила определения величины платы за пользование землей. На основе трудового и долевого участия в урожае и в производстве животноводческой продукции, на основе участия в чистом доходе по принципу фиксированных платежей⁵. При аренде на основе трудового участия в качестве арендодателя и арендатора часто выступали отец и сын. Обязанности по выполнению капитальных

¹ Коньгин А., Васильева Е., Лищенко В. Развитие арендных отношений// Фермерское хозяйство США. – М.: Агропромиздат, 1989. – С.89-90

² Васильева Е. Коньгин А. Лищенко В. Арендные отношения в сельском хозяйстве США// США: экономика политика и идеология. – 1989. - №2. – С.3-12.

³ Бажаев В. Крестьянская аренда в России. – М.: 1910. – С.7

⁴ Арсужин Е. Дороги без дураков// Российская газета 29 марта 2006года. – С.17.

⁵ Коган М. Корбут Л. Аренда земли и сельскохозяйственная кооперация за рубежом.- М.: ВНИИТЭИ, 1988. С.3-31.

затрат, как правило, ложились на землевладельца, то есть на отца. Сын набирал опыт управленческой деятельности и трудился на ферме. При распределении полученных доходов учитывается степень участия в производственном процессе. Аренда на основе долевого участия в произведенной продукции предполагает сдачу в наем не только земли, но и сельскохозяйственной техники, зданий и сооружений. Арендатор при этом несет только текущие издержки производства, а в виде арендной платы за землю выплачивается одна треть полученного урожая. Арендная плата за землю также увязана с доходом хозяйств землепользователя, и напрямую зависела от конъюнктуры цен на продукты питания. При этой форме аренды земли арендная плата часто выплачивалась в виде фиксированных денежных платежей. К середине XX века фиксированная денежная форма арендной платы постепенно уменьшалась, что было вызвано снижением эффективности использования земли для производства продуктов питания. Одной из распространенных форм арендной платы за землю стала плата из доли урожая или из доли животноводческой продукции. Денежная аренда составляла в этот период 12%, издольно-денежная - 25%, а из доли продукции - 45%. На Севере США 70% арендной платы выплачивалось из доли урожая, на Юге денежная аренда составляла 50%¹.

Рынок аренды земли был развит в южных штатах страны, где использование земли для производства продуктов питания являлось наиболее выгодным. В северных штатах количество арендно-рентных сделок сокращалось. Это было связано с тем, что производство сельскохозяйственной продукции в северных штатах США, где преобладали менее плодородные земли (земли худшего качества), становилось невыгодным. Природно-климатические условия также не благоприятствовали производству сельскохозяйственной продукции. В штате Айове, где природно-климатические условия не благоприятствуют производству сельскохозяйственной продукции, многие владельцы земли были готовы сдавать землю на любых условиях, в том числе за четверть или за десятую

¹ Мартынов В. Сельское хозяйство США. М.: Изд. Мысль, 1971. – С.351.

часть полученного урожая от земли или на соглашениях выплат налога на землю.

Как видим, в США также существовали различные правила определения величины арендной платы за землю, и это многообразие способов определения платы за пользование землей свидетельствует о том, что рыночные правила не являлись единственным правилом в соответствии, с которыми определялась величина земельной ренты.

В результате внедрения новых технологий обработки земли, использования производительной техники, новых сортов семян в аграрной сфере экономики США постоянно происходит перепроизводство сельскохозяйственной продукции, и плата за земли худшего качества постепенно снижается. Развитая система государственных субсидий позволяет фермерам производить продукцию с положительной рентабельностью. Существование федеральных гарантированных цен на урожай, при которых в случае снижения цен на продукцию на определенный уровень федеральные власти выплачивают разницу, позволяя фермерам - арендаторам получать определенную прибыль и выплачивать земельную ренту.

О нерентабельном использовании земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в рентных отношениях свидетельствуют следующие данные. Так в 1986 году 63 % фермеров (1,4 млн. из 2 млн. 718 тыс.) в США имели отрицательный фермерский доход, то есть занимались сельскохозяйственной деятельностью себе в убыток¹. Б.А. Черняков отмечает, что в последние годы мелкие фермеры практически выпали из числа эффективных товаропроизводителей. Из 1,6 млн. или 82 % общей численности фермеров их вклад в общий доход не превышает 12 %. Прибыль мелких фермерских хозяйств составляет около 400 долл. в год. По американским меркам, это является скрытым убытком, и фирмы в действительности существуют за счет нефермерской деятельности. Вместе с тем эти мелкие хозяйства занимают земельную площадь в 164 млн. га или 43 % её общей площади, в том числе 64 млн. га обрабатывае-

¹ Heilman G. Farm. - New York, 1988. - P.23.

мых земель¹. Соответственно использование этих земельных ресурсов не приносит фермерам прибыли, и такие земли не являются рыночным ресурсом, приносящим дополнительный доход. Следовательно, использование земель вовлеченных в арендно-рентные отношения также является убыточным, таким образом, мы имеем нерыночные (бездоходные или убыточные) арендно-рентные отношения. В США количество убыточных фермерских хозяйств, являющихся арендаторами земель, растет. Например, в США из 1.5 млн. семейных ферм 900 тыс. убыточны по своей основной деятельности даже с учетом постоянной государственной поддержки. Еще 570 тыс. ферм имеют доход 5 тыс. долл., что является скрытым убытком при вычете государственной поддержки². Но в то же самое время фермерские хозяйства зная заранее, что использование земель для производства сельскохозяйственной продукции невыгодно, продолжают её арендовать.

Примером того, что земли, взятые в аренду, не всегда обеспечивают земледельцам среднюю норму прибыли, является крупнейшая в США фирма по производству картофеля, владельцем которой является Карл Ховерсон. Он, имея в своем распоряжении 4 860 га земель сельскохозяйственного назначения, арендует дополнительно 3 374 га земель. При этом он владеет только 10 % используемых им земель, такое соотношение земель собственных и арендованных - типичное явление для всех фермеров США. Из этих земельных угодий только 1,6 тыс. га определяют специализацию и создают прибыль и видимые перспективы дальнейшего развития³. Как видим, основная часть арендованной земли - около 3 260 га, - не приносит фермеру никакой прибыли. Следовательно, фермер, вступая в арендно-рентные отношения, не преследует цель максимизации прибыли и выбирает иррациональное поведение. В настоящее время фермерские хозяйства США терпят огромные убытки, но при этом не оставляют свои

¹Черняков Б. Роль и место крупнейших сельскохозяйственных предприятий в аграрном секторе США // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. - 2001. - №5. - С.9-12.

²Хокен П., Ловинс Э., Ловинс Х. Естественный капитализм грядущая промышленная революция. - М.: Наука, 2002. - С.42.

³Черняков Б.А. Крупнейшая в США ферма по производству картофеля// Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. - 2004. - 2004. - С.55-58.

фермы, так 60% фермеров имеют другие, не связанные с сельским хозяйством, источники доходов.

Исходя из имеющихся данных, мы делаем вывод о том, что основная часть земель в арендно-рентные отношения собственниками земель вовлекались не с целью получения максимального дохода, этот вывод обосновывается в том, что часть арендаторов, используя взятые в аренду земли неэффективно, продолжали их держать в арендном землепользовании. Причины возникновения нерыночных правил вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения, можно объяснить тем, что "...фермерство – это не только бизнес, но и образ жизни"¹. По мнению Ж. Хейлмана, более 63 % всех статистических фермеров, занимаются сельским хозяйством, не ради прибыли, а ради собственного удовольствия². Часть мелких фермеров арендуют землю и вступают в арендно-рентные отношения не только в поисках дополнительного дохода, но и с целью удовлетворения своих потребностей жить и работать на земле или с целью сохранения прав собственности на землю. Такое отношение к аграрному производству и к аренде земли фермеров США, по-нашему мнению, свидетельствует о возникновении пострыночных институтов платного и срочного использования земли. Они возникают в результате ограничений возможностей использовать рыночные правила изъятия земельной ренты. Эти ограничения возникают в результате постепенного снижения эффективности аграрного производства и уменьшения дополнительного дохода в этой отрасли экономики. А также изменением форм мышления и психологии участников арендно-рентных отношений, переход от рационального подхода, к партнерским отношениям к новым нормам сельского образа жизни обусловленного необходимостью "общения" с природой.

¹ Ершова И. Земледельческий опыт Запада: от агроцивилизации к агрокультуре// Пути аграрного возрождения. - М.: Политиздат, 1991.-166-167.

²Heilman G. Farm. - New York, 1988. - P.24.

2.4 Нерыночные арендно-рентные отношения как основной способ экономической реализации государственной собственности на землю в современной аграрной сфере экономики России

По данным Федеральной службы государственной статистики (Росстата), площадь земельного фонда Российской Федерации на 1 января 2006 года составлял 1 707,5 млн. га¹.

Из общего земельного фонда страны около 397,9 млн. га представляют собой земли сельскохозяйственного назначения, из которых 267,6 млн. га (68,1 %) к 1 января 2004 года находились в государственной и муниципальной собственности, передано гражданам - 120,7 млн. га (30,7 %), юридическим лицам – 4,9 млн. га (1,2%). Таким образом, более 125 млн. га (31,9 %) земель данной категории по результатам земельной реформы начала 1990 - ых годов было предназначено для приватизации. В соответствии с земельной реформой, начатой в начале 1990 ых годов, приватизации подлежали сельскохозяйственные угодья,² находящиеся в пользовании и владении колхозов и совхозов. К 2004 году, из 193, 8 млн. га сельскохозяйственных угодий, 148,4 млн. га находились в пользовании организаций занимающихся производством сельскохозяйственной продукции³. К началу 2005 года, около 101,2 млн. га (70 %) земель этой категории, находились в общей собственности. Из них, 99,7 млн. га находились в общей долевой, 1,5 млн. га в общей совместной⁴. Именно в составе этих земель находились 94 % земельных долей принадлежащих сельским жителям нашей страны на праве общей долевой собственности (113,1 млн. га).

В настоящее время процесс разграничения государственной, муниципальной, частной и других (общедолевой, общесовместных) форм собствен-

¹ Россия 2005: Стат. Справочник.- М.: Росстат, 2005. - С.3

² Земельные угодья, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции. К ним относятся пашня, залежи, многолетние насаждения, сенокосы и пастбища.

³ Сельское хозяйство, охота и лесоводство в Росси, 2004. - М.: Росстат, 2004.- 55с.

⁴ Формирование и развитие рынка сельскохозяйственных угодий. – М.: ВНИИЭТУСХ, 2005. – С.10.

сти на земли сельскохозяйственного назначения далек от завершения. В связи с чем, количество земель, находящихся в той или иной форме собственности и постоянно меняется, так же количество вовлеченных в арендно-рентные отношения земельных ресурсов¹.

Для исследования процесса экономической реализации государственной и муниципальной собственности на землю в рамках арендно-рентных отношений и анализа экономической природы, возникающих при этом правил определения величины платы за пользование землей мы используем ежегодные данные (национальных) докладов о состоянии и использовании земель Российской Федерации и Республики Башкортостан. В этих докладах сообщается обо всех сделках, совершаемых с землями сельскохозяйственного назначения, включая аренду, куплю-продажу, залог, наследование и дарение. На основании обобщения данных об аренде земель сельскохозяйственного назначения находящихся в государственной и муниципальной собственности, мы разработали таблицы 2.4 и 2.5. Из таблицы 2.4, видно, что количество земель сельскохозяйственного назначения вовлекаемых в арендно-рентные отношения резко выросло, начиная с 1996 года. Так если в 1996 году в аренде находилось 17 млн. 885 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения, то в 2000 году уже 58 млн. 975 тыс. га и в 2005 году – 50 млн. 392 тыс. га. Есть другие данные о количестве земельных ресурсов, вовлеченных в арендно-рентные отношения. Так Н. Гаранькин считает, что более 156 млн. га земель сельскохозяйственного назначения, принадлежащих государству, передано в аренду². Это свидетельствует о том, что нет точных данных о количестве земельных ресурсов, принадлежащих государству и муниципальным образованиям, что, в первую очередь, связано с незавершенностью разграничения государственной и муниципальной собственности на землю. Причины такого резкого роста количество земель, вовлекаемых в арендно-рентные отношения, заключались в том, что сельскохозяйственные ор-

¹ Закон Р.Ф. «О разграничении государственной собственности на землю от 17 июля 2001 года №101 – ФЗ». Комментарии к Закону о разграничении государственной собственности на землю/Под ред. С.А. Боголюбова. – М.: ЗАО «Юридический Дом «Юстицинпром», 2002. – 120с.

² Гаранькин Н. Актуальные проблемы землепользования.// Экономист. – 2006. - №2. – С.85-89.

ганизации в результате земельных преобразований остались без собственных земельных ресурсов.

Таблица 2.4 Количество государственных и муниципальных земель сельскохозяйственного назначения, вовлеченных в арендно-рентные отношения, и средний размер арендной платы за них по Российской Федерации¹.

Годы	Количество арендаторов, тыс.	Площадь, тыс. га	Арендная плата за 1 кв. м, руб ² .
1996	1123,2	17 855,0	0,001
1997	1199,5	20 520,0	0,001
1998	1333,5	22 706,8	0,005
1999	55971	59 124,4	0,004
2000	1846,6	58 975,8	0,005
2001	1947,7	58 849,6	0,005
2002	-	38 078,1	0,006 ³
2003	-	59 240,2	0,06 ⁴
2004	-	54 289,8	0,02
2005	-	50 392,6	0,05

Эта ситуация сложилась в результате проведенных государством земельных преобразований. Так в начале земельной реформы часть земель сельскохозяй-

¹ Данные взяты из Государственного (национального) доклада о состоянии и использовании земель Российской Федерации за 1998 и 2006 годы - М.: Открытые системы, 1999 - 2001 год. - С.39,41. и С.99, 103. Формирование и развитие рынка сельскохозяйственных угодий. - М.: ВНИИЭТУСХ, 2005. - С.5, 15.

² за 1997 год в ценах 1998 года

³ Средние размеры платы за аренду сельхозпроизводителями государственных и муниципальных земель сельскохозяйственного назначения вне населенных пунктов за 2002 год взяты из Кресникова Н.И. Методического положения экономического анализа оборота земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации. - М.: Типография Россельхозакадемии, 2004. - С.30. Данные за 2003 и 2004 годы смотрите: Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель Российской Федерации в 2004 году.- М.: Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости. - 2005. - С.126 -131. Рост ставок арендной платы косвенно обусловлен индексацией ставок земельного налога в соответствии с законодательными актами Российской Федерации.

⁴ Данные за 2003 и 2005 годы смотрите: Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель Российской Федерации в 2005 году.- М.: Министерство экономического развития и торговли РФ., Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости. - 2006. - С.142 -151, 200. Рост ставок арендной платы косвенно обусловлен индексацией ставок земельного налога в соответствии с законодательными актами Российской Федерации.

зяйственного назначения (10 %), в первую очередь худшего качества, была изъята у сельскохозяйственных организаций и передана в государственный фонд перераспределения земли. В дальнейшем земли сельскохозяйственных организаций были отделены от земель государства и местных органов государственной власти, то есть муниципальных образований. А в последующем, земли, которыми пользовались сельскохозяйственные организации, было решено приватизировать.

В итоге большинство сельскохозяйственных организаций - основных производителей сельскохозяйственной продукции в стране - оказались формой хозяйствования без земли. В результате все сельскохозяйственные организации были вынуждены вступать в систему арендно-рентных отношений в роли арендаторов сельскохозяйственных угодий, некогда находившихся в их пользовании. В ряде регионов страны (в Южном Федеральном округе) это происходило на добровольной основе с учетом экономических интересов собственника земли (государства) и арендаторов. Но в большинстве случаев земли сельскохозяйственного назначения в связи с неэффективностью аграрного производства распределялись на основе административного принуждения¹. В систему арендно-рентных отношений, где арендатором являются сельскохозяйственные организации, также вовлечены земельные доли и земельные участки сельского населения, выделенные им в процессе приватизации. Размер арендной платы за использование земель сельскохозяйственного назначения определялся органами государственной власти.

Величина арендной платы за пользование землей колебалась в зависимости от регионов. Как видно из таблиц, средняя арендная плата за использование земель, принадлежащих государству и муниципальным образованиям, колебалась из года в год. Если в 1996 году средняя арендная плата за использование квадратного метра земель сельскохозяйственного назначения равнялась 0,001, руб., в 2002 - 0,006, то в 2005 году - 0,05 рублей.

¹ Основные экономические показатели деятельности сельскохозяйственных организаций аграрной сферы экономики подробно будут рассмотрены в следующей главе данной работы.

Эти данные свидетельствуют о том, что арендная плата за использование земель сельскохозяйственного назначения равнялась налогу на землю. В государственных национальных докладах о состоянии и использовании земель Российской Федерации также отмечается, что рост ставок арендной платы косвенно обусловлен индексацией ставок земельного налога в соответствии с законодательными актами Российской Федерации¹.

Таким образом, органы государственной власти устанавливали величину арендной платы за использование земель на уровне налога на землю. Как видим, в виде арендной платы изымалась не плата за пользование землей, то есть земельная рента, а налог на землю. Следовательно, при использовании земель сельскохозяйственного назначения, принадлежащих государству и муниципальным образованиям, происходит подмена одной формы платы за использование земли другой. Причиной подмены явилось то, что часть земель сельскохозяйственного назначения, принадлежащих государству и муниципальным образованиям, оказалась нерыночным (бездоходным) ресурсом². Так затраты сельскохозяйственных организаций на производство сельскохозяйственной продукции с 1995 по 1999 год не окупались. С 2000 по 2003 год рентабельность производства всей сельскохозяйственной продукции по Российской Федерации не превышала 15%³.

Для того чтобы вовлечь в этих условиях земельные ресурсы в сельскохозяйственный оборот органы государственной власти соглашались сдавать её в аренду на условиях выплат налога на землю. Данную особенность формирова-

¹ Налог на землю также и как арендная плата за пользование землей, являются одной из форм платы за пользование землей. Величина налога на землю устанавливается органами государственной власти в виде стабильных платежей за единицу земельной площади, в расчете на год. Величина арендной платы за использование земель находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований устанавливается соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления. Смотрите: Земельный кодекс Российской Федерации. – М.: Юрайт-М, 2002. – С.52.

² Методологические подходы, объяснявшие причины возникновения рыночных и нерыночных земельных ресурсов в аграрной сфере экономики подробно мы рассмотрели в первой главе данной работы.

³ Сельское хозяйство в России. 2002; Стат. сб. /Госкомстат России М., 2002. –С.109. Сельское хозяйство, охота и лесоводство в России. 2004. Стат. сб. /Росстат. – М., 2004. – С.121. Сельское хозяйство, охота и лесоводство в России. 2004: Стат. Сб./ Росстат. – М.: 2004. – 121с. Более подробно о влиянии неэффективно функционирующих сельскохозяйственных организации на формирование тех или иных правил вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения смотрите во второй главе данной работы.

ния величины арендной платы отмечают и другие экономисты¹. Как видим, государство как собственник земли полностью устанавливает правила вовлечения земель сельскохозяйственного назначения и ставки величины арендной платы за землю. Участники арендно-рентных отношений в условиях диктата государством и муниципальными образованияами правил вовлечения и использования земельных и ставок величины платы за пользование землей вынуждены вести себя адаптивно. В таблице 2.5 эти же данные представлены нами по одному из регионов Российской Федерации - по Республике Башкортостан.

Таблица 2.5 Количество государственных и муниципальных земель сельскохозяйственного назначения, вовлеченных в арендно-рентные отношения и средний размер арендной платы за них по Республике Башкортостан².

Годы	Количество арендаторов, ед.	Площадь, га.	Арендная плата за 1 кв. м, руб.
1997	1088	407674	0,58
1998	1573	648289,3	0,001
1999	1559	597362,60	0,0011
2000	2003	786199,00	0,0028
2001	2712	954089,9	0,0022
2003	-	975434,3	0,0024
2004	-	1102305,9	0,0023
2005	-	1379857,7	0,0029 ³ (0,03)

¹ Формирование и развитие рынка сельскохозяйственных угодий. – М.: ВНИИЭТУСХ, 2005. – С.10. Кресникова Н.И. Методического положения экономического анализа оборота земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации. - М.: Типография Россельхозакадемии, 2004. – С.30. Узун В. Пути концентрации сельскохозяйственных земель и капитала// Экономист. – 1999. -№12. –С.82-87.

² Данные взяты: Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель Республики Башкортостан за 1997-2005 годы. Государственный комитет Республики Башкортостан по земельным ресурсам и землеустройству. - Уфа: 1997-2006. - С.60, С.65, С.82, С.73 – 93, С.73-79.

³ Ставка земельного налога за 1 гектар пашни в среднем по Республике Башкортостан в 2005 году составила 33,53 рублей и сельскохозяйственных угодий – 29 рублей. Исходя из этого факта мы видим, что арендная плата равна величине налога на землю.

В Республике Башкортостан, ситуация с использованием земель сельскохозяйственного назначения в системе арендно-рентных отношений такая же, как и по всей Российской Федерации. Количество земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности и вовлеченных в арендно-рентные отношения, достигло более миллиона гектаров. При этом ставки арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения также колебались на уровне налога на землю.

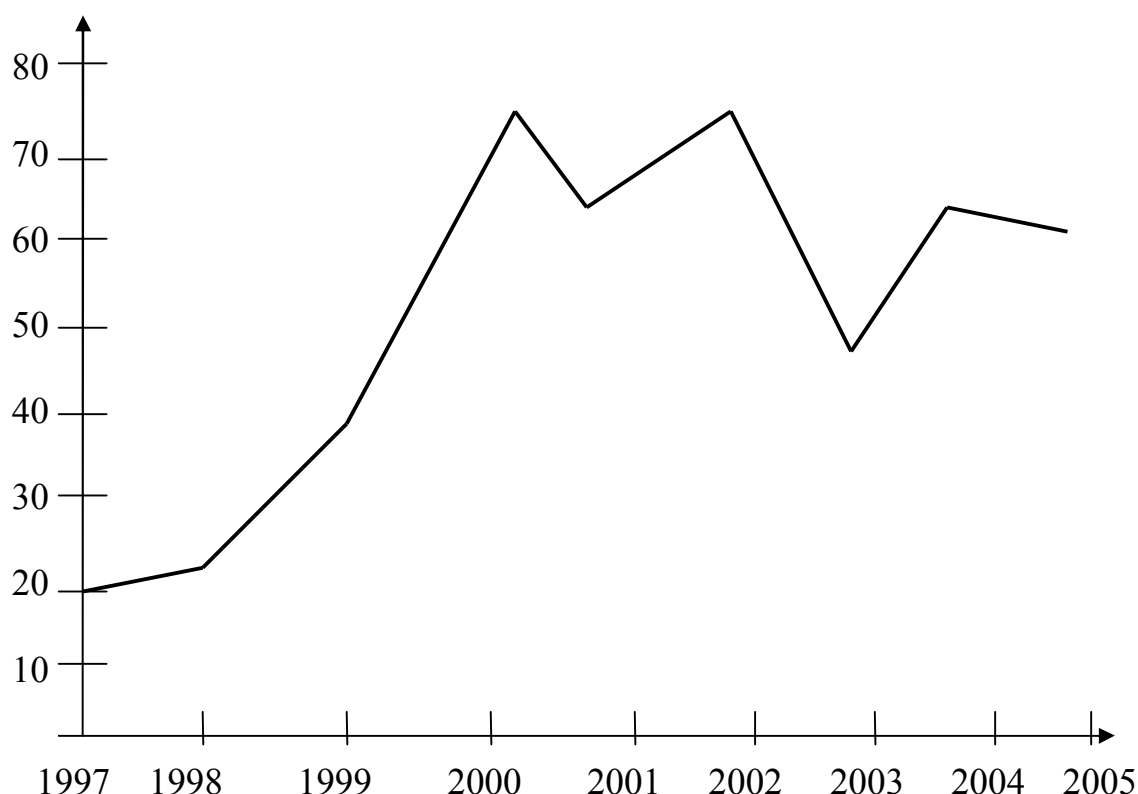


Рисунок 2.1. Динамика количества вовлекаемых в арендно-рентные отношения сельскохозяйственных угодий, находящихся в государственной и муниципальной собственности по Российской Федерации (млн. га)

На рис. 2.1 нами представлена динамика вовлечения в арендно-рентные отношения земель сельскохозяйственного назначения принадлежащих государству, по Российской Федерации. Как видно, из представленной динамики, количество земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государст-

венной и муниципальной собственности Российской Федерации и вовлекаемых в арендно-рентные отношения, в среднем колеблется на уровне 60 млн. га. В 2005 году количество земель, вовлекаемых в арендно-рентные отношения, достигло 50 млн. 379 тыс. га. Как мы видим, из рисунка 2.2, величина арендной платы за использование этих земель постоянно растет.

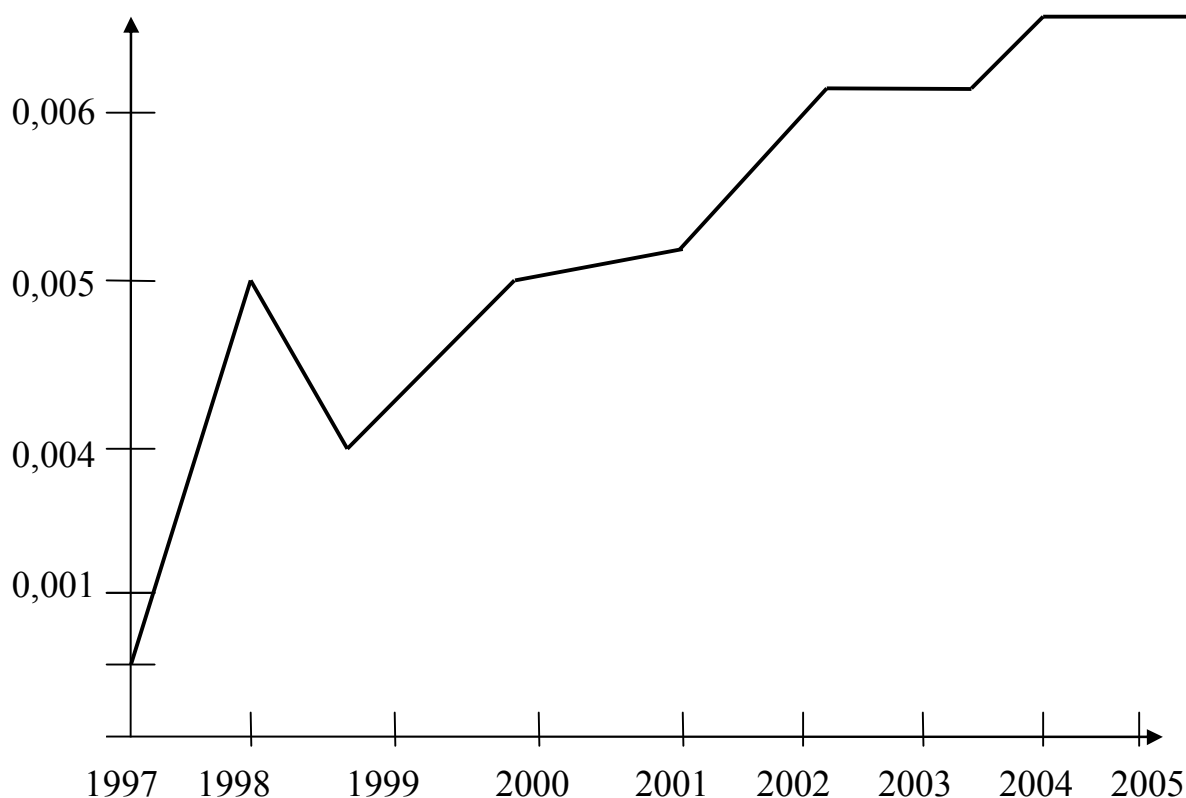


Рисунок 2.2. Динамика арендной платы за сельскохозяйственные угодья, принадлежащие государству и муниципальным образованиям Российской Федерации (рубль за гектар)

Рост количества земель сельскохозяйственного назначения, вовлекаемых в арендно-рентные отношения, и повышение арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения, свидетельствуют об отсутствии какой - либо рыночной связи между этими явлениями. Конечно, определение средней величины арендной платы не дает полной картины происходящего с рентными выплатами за использование данной категории земель. С другой стороны, рост количества земель, вовлекаемых в арендно-рентные отношения, и повышение

ставок арендной платы за землю в условиях снижения рентабельности производства сельскохозяйственного производства свидетельствует о том, что данная система платного и срочного использования является нерыночной.

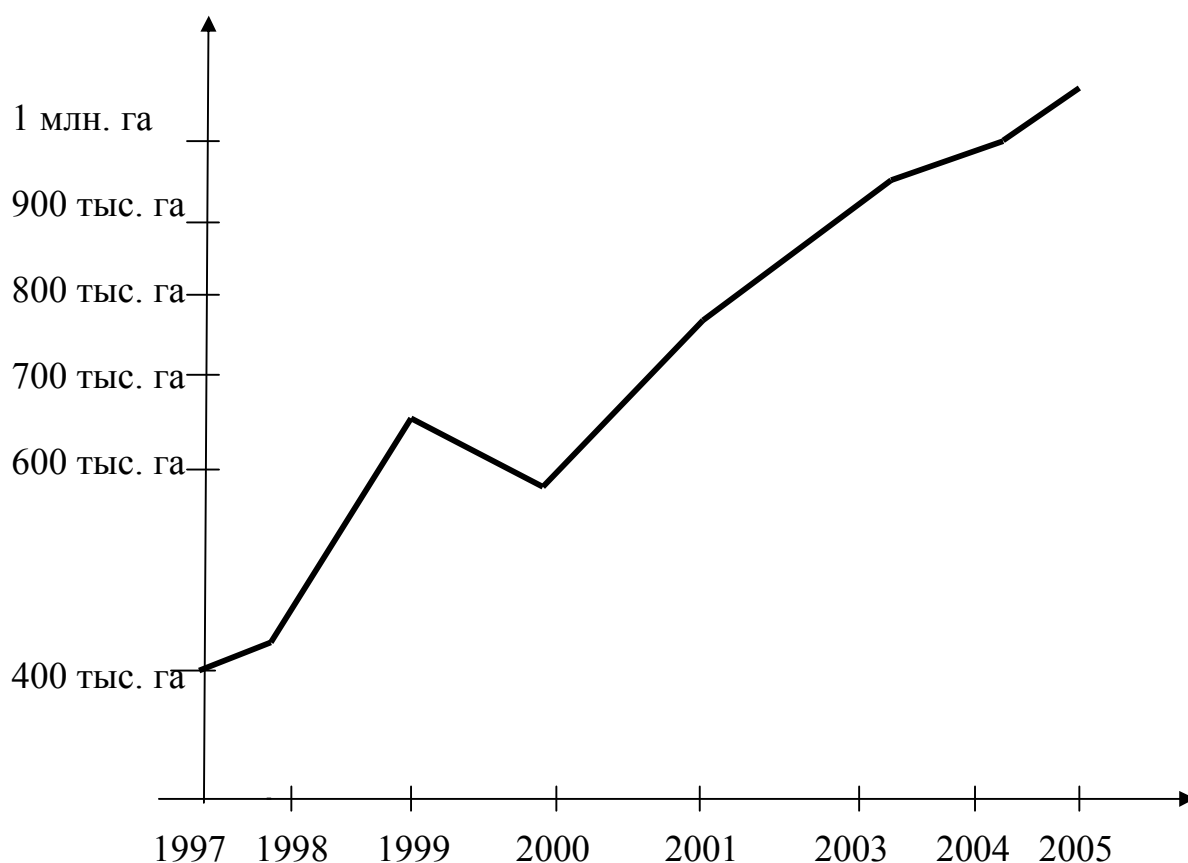


Рисунок 2.3. Динамика вовлечения в арендно-рентные отношения сельскохозяйственных угодий, находящихся в государственной и муниципальной собственности по Республике Башкортостан

Как видно из рисунка 2.3, количество земель сельскохозяйственного назначения Республики Башкортостан, принадлежащих государству и вовлекаемых в арендно-рентные отношения, из года в год растет и охватывает к 2005 году более 1 млн. 379 тыс. гектаров. Основными арендаторами земель этой категории также являются сельскохозяйственные организации. Из рисунка 2.4, с очевидностью следует, что величина арендной платы за землю по Республике Башкортостан является менее стабильной, но при этом отражает общероссий-

скую тенденцию, так средняя арендная плата за земли сельскохозяйственного назначения, колеблется на уровне ставок налога на землю.

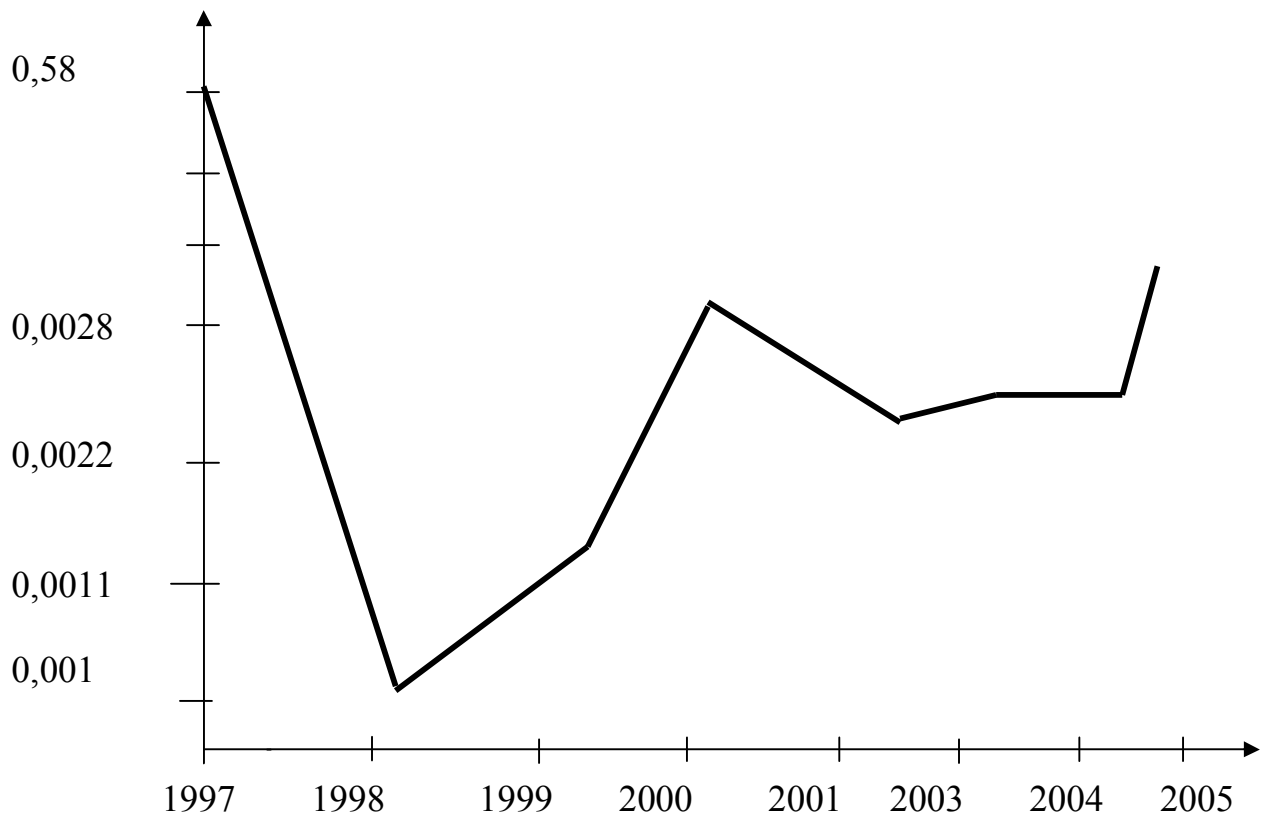


Рис. 2.4 Динамика арендной платы за сельскохозяйственные угодья, принадлежащие государству и муниципальным образованиям

Республики Башкортостан

При этом рост количества вовлекаемых в арендно-рентные отношения сельскохозяйственных угодий не приводит к изменению величины арендной платы за землю, что свидетельствует об отсутствии рыночной взаимосвязи между этими явлениями. Соответственно на этом сегменте рынка не действуют законы спроса, предложения и конкуренции, следовательно, цена аренды земли формируется нерыночными правилами и ограничениями и участники арендно-рентных отношений не выбирают те или иные правила поведения, а приспосабливаются к сложившимся внешним факторам - экономическим институтам аграрной сферы экономики и институциональной среде. Это обусловлено тем, что использование основной части земель сельскохозяйственного назначения

для производства сельскохозяйственной продукции неэффективно, то есть не приносит сельскохозяйственным организациям и фирмам-арендаторам дополнительную прибыль¹. В результате земельные рентные платежи основной частью арендаторов-землепользователей не выплачиваются. В результате величина арендной платы за пользование землей в большинстве регионов Российской Федерации перестает включать в себя земельную ренту.

Но в ряде регионов Российской Федерации, расположенных в благоприятных природно-климатических условиях, где издержки производства сельскохозяйственной продукции намного ниже, чем рыночные цены на неё², арендная плата за землю включает не только налог на землю, но и земельную ренту. Так например крестьянские (фермерские) хозяйства в Краснодарском крае Курганинского района (их в рассматриваемом крае более 18 тысяч) за аренду государственных земель в 2001 году платили 30-60 рублей за гектар, в 2002 году ставка арендной платы на основе постановления главы районной администрации достигла 560 рублей за гектар, с 1 января 2003 года она уже составила 1008 рублей. В отдельных районах Краснодарского края арендная плата в совокупности с земельным налогом достигает 1200-1500 рублей за гектар. Органы государственной власти взвинтили цены на аренду земли более чем в 12 раз, изменены сроки выплат арендной платы. Если раньше существовали два срока, то есть 50 % арендной платы вносилось в сентябре, а оставшаяся часть погашалась до 15 ноября текущего года после сбора урожая. С 2003 года, по дополнительному соглашению к договору аренды, арендная плата должна вноситься арендатором ежеквартально равными частями из расчета за календарный год не позднее 10 числа начала квартала. Таким образом, в этих регионах величина арендной платы выше налога на землю в 12 раз. Это свидетельствует о том, что, пользуясь правом установления ставок арендной платы, местные органы государственной власти диктуют арендаторам высокие ставки рентных платежей. В этой ситуации чиновники, представители интересов местной государственной

¹ Эти вопросы более подробно нами будут рассмотрены в следующей главе диссертации.

² Смотрите рисунок 1.11 в первой главе данной работы.

власти государства, казалось бы, поступают рационально, в интересах местных органов власти. Но в этой ситуации недостаточно учитываются экономические интересы арендаторов (крестьянских хозяйств) и они выбирают правила адаптивного поведения. Как видим, на принимаемые участниками арендно-рентных отношений решения и формы их поведения оказывают влияние решения органов государственной власти и правовые нормы, то есть институциональная среда. Но в целом правило изъятия налога на землю в виде арендной платы за использование земель сельскохозяйственного назначения остается господствующим. За 2001 год по договорам аренды земли общий объем арендных платежей по всем категориям земель Российской Федерации мог бы составить при полном сборе около 30,3 млрд. рублей, в том числе за земли городов и поселков – 26,2 млрд. рублей. Фактически собрано арендных платежей, по данным налоговой службы Министерства Российской Федерации по налогам и сборам, не более 12.8 млрд. рублей¹. Основная часть недоимок связана с невыплатами арендной платы за использование земель сельскохозяйственного назначения. Как видим, процесс вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения полностью регулируется административным, то есть нерыночным способом. Исполнительные органы государственной власти распределяют эти земли между сельскохозяйственными организациями и в административном порядке устанавливают величину платы за пользование землей. По сути дела, происходит административное распределение ресурсов и централизованное определение величины ренты. В то же самое время государство установило правовые нормы, в соответствии с которыми величина арендной платы за использование сельскохозяйственных угодий должна определяться только на рынках аренды земли, на аукционах². Но на практике продолжают централизованная (нерыночная) раздача земельных ресурсов и административное определение величины земельной ренты (арендной платы за использование земель).

¹ Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель Российской Федерации в 2001 году. - М.: Федеральная служба земельного кадастра. России, 2002.-С.102.

² Земельный кодекс Российской Федерации. - М.: Юрайт-М, 2002.-84с. Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения: официальный текст, действующая редакция. - М.: Издательство Экзамен, 2004. -16с.

2.5 Институты вовлечения в арендно-рентные отношения земель, находящихся в коллективно-совместной, коллективно-долевой и индивидуальной (частной) собственности

За последние пятнадцать лет в земельных отношениях аграрной сферы экономики Российской Федерации произошли коренные изменения. Была осуществлена земельная реформа, в результате которой отменена монополия государственной собственности на земли сельскохозяйственного назначения, осуществлена приватизация земель аграрной сферы, созданы условия для становления государственной, муниципальной, коммунальной (коллективно-совместной и коллективно-долевой) и частной форм собственности на землю.

Основной целью земельной реформы являлось создание условий для формирования частной собственности на землю и создание на этой основе эффективно функционирующих индивидуальных форм хозяйствования. Собственниками земель сельскохозяйственного назначения и основными производителями сельскохозяйственной продукции в первую очередь должны были бы стать крестьянские (фермерские) хозяйства, организованные работниками сельскохозяйственных предприятий. При успешной реализации земельных преобразований на селе должен был бы возникнуть слой крестьянских (фермерских) хозяйств – собственников земли, которые должны были бы стать основными производителями сельскохозяйственной продукции, в результате чего вся созданная в аграрной сфере экономике прибыль (дополнительный доход) должна была бы в итоге остаться у непосредственных собственников-производителей сельскохозяйственной продукции.

В случае реализации этой программы, был бы решен вопрос создания слоя независимых эффективно функционирующих производителей сельскохозяйственной продукции на собственной земле. Также можно было бы избежать возникшей в настоящее время столь масштабной системы арендно-рентных от-

ношений, прямым следствием чего становился отток из аграрной сферы экономики огромных финансовых средств, в форме рентных платежей.

Но процесс формирования частной собственности на земельные доли (паи) сельских жителей, которыми они были наделены при реорганизации сельскохозяйственных организаций, с целью создания крестьянских (фермерских) хозяйств оказался долгим и непростым.

По официальным данным, в Российской Федерации к началу 2004 года 7,6 % земельного фонда, то есть 129,2 млн. га земель находилось в частной собственности. Из них 124,2 млн. га принадлежали физическим лицам (гражданам и их объединениям) и 5 млн. га - юридическим. Свыше 12 млн. российских селян по данным Федеральной службы земельного кадастра Российской Федерации, в 2001 году, как бы имели земельные пай (доли)¹. Но на основную часть земельных долей предназначенных для приватизации, сельские жители, все еще не оформили права частной собственности, при этом, часть потенциальных землевладельцев даже не получила свидетельств о праве собственности. Так земельные ресурсы, переданные гражданам на 95 % (112,9 млн. га) состояли из земельных долей. При этом их них невостребованных - 26,7 млн. га. Таким образом, в 2004 году только на 5 % земель, переданных гражданам для приватизации, полностью были оформлены права частной собственности на землю. Собственники невостребованных земельных долей в установленный срок не получили свидетельства, либо, получив их, не воспользовались своими правами по их распоряжению, не оформив до конца полный комплект необходимых землеустроительных документов. В настоящее время выясняется, что права собственности не оформлены на 80% земельных долей². Речь идет о том, что более 10 млн. сельских жителей из 12 млн. которым были выделены земельные доли, являются формальными земельными собственниками. Соответственно у этой части сельских жителей отсутствуют законодательно оформленные права собственности на земельные доли, что указывает не только на неза-

¹ Сосновская Е. И все-таки она вертится... // Сельская новь. - 2002.-№ 2.- С.7-8.

² Куликов А. Столыпинской класс //Российская газета. – 29 ноября 2006 года.

вершенность процесса формирования прав собственности на земельные доли, но и на то что, эти субъекты ограничены в правах по распоряжению и вовлечению их в рыночный оборот. Число собственников, полностью оформивших права собственности на земельную долю, по регионам незначительно. В Новосокольском районе Белгородской области в 2000 году из числа опрошенных, только 8,7% оформили полностью права собственности на свои земельные доли. В колхозе «Родина» Ростовской области - 5,%, в Воронежской области - 50, в Ставропольском крае - 2,7, в Новосибирской области - 7,4, в Амурской области и Хабаровском крае - соответственно 4,8 и 5,9 %. По обследованным хозяйствам, лишь 10,2 % представителей сельского населения, которым были выделены земельные доли, полностью оформили на них права собственности¹.

Сельские жители, получив номинальное право собственности на землю, вынуждены были решать вопрос, как использовать эти ресурсы. В соответствии с программой земельной реформы сельские жители должны были организовать на этих земельных долях крестьянские (фермерские) хозяйства. В действительности основная часть земельных участков, долей (паев) сельского населения, в том числе находящихся в общей долевой и в общей совместной собственности, была передана в аренду. Основными арендаторами этих земельных ресурсов стали различные формы сельскохозяйственных организаций. Из зарегистрированных в 2002 году - 11 804 тыс. собственников земельных долей, 5,5 млн. (42,5 %) сельских жителей передали свои земельные доли и участки в аренду сельскохозяйственным организациям. Речь идет об учтенных сделках аренды земли, тогда как во многих случаях эти сделки осуществлялись без регистрации договоров аренды.

Исходя из количества зарегистрированных сделок аренды земли и зная общее количество земли, предназначенной для приватизации (120, 7 млн. га), мы определяем, что приблизительное количество земель, вовлеченных сельскими жителями в арендно-рентные отношения в 2002 году, превысило 60 млн.

¹ Концепция организационно-экономического механизма оборота земельных долей и имущественных паев в сельском хозяйстве. - М.: ВНИИЭСХ РАСХН, 2002. - С.44-45.

га. По другим данным, к 2003 году было передано в аренду более 65 млн. га сельскохозяйственных угодий, принадлежащих сельским жителям¹. Всего в арендно-рентные отношения с учетом земель переданных в аренду органами государственной власти² и сельскими жителями по нашим подсчетам составила более 104 млн. га.

Исследования практики развития аренды земли в аграрной сфере экономики позволили нам выявить следующие особенности вовлечения земельных паев и участков в арендно-рентные отношения.

Во-первых, большинство земельных долей сельских жителей было передано в аренду тем предприятиям, из земель которых они и были выделены. По вышеупомянутому данным социологического исследования, более 63 % респондентов, сдали их в аренду предприятиям на территории которого эти земли располагались³. В Пензенской области, в 2002 году, - 49,2 % владельцев земельных долей передали их в аренду тем предприятиям, на территории которых проживали, что составило 856 тыс. га, то есть, 47,1 % площади земель всех собственников.

Во-вторых, эти ресурсы были сданы на основе договоров аренды сдачи земельных паев с множественностью лиц на стороне арендодателя - так называемая коллективная аренда. Арендатором выступало сельскохозяйственное предприятие, арендодателями - работники данного же предприятия и сельское население, проживающее в данной местности. Возможность такой аренды была предусмотрена в правовых нормативных актах, регулировавших программу земельной реформы и процесс реорганизации сельскохозяйственных организаций на основе приватизации.

В-третьих, с углублением земельной реформы постепенно формировалась иная система земельного законодательства, в основу которой легло обоснование, что все потенциальные собственники земельных долей полностью офор-

¹ Гаранькин Н. Актуальные проблемы землепользования//Экономист. – 2006. – №2. – С.85-89.

² Смотрите данную главу стр. 167.

³ Концепция организационно-экономического механизма оборота земельных долей и имущественных паев в сельском хозяйстве. - М.: ВНИИЭСХ РАСХН, 2002. - С.44-45

мили на эти участки права собственности. В реальной действительности, спецификация прав собственности на землю, как мы уже отмечали выше, была далека от завершения, только около 20 % сельских жителей, наделенных земельными долями, оформили на нее права собственности.

В связи с этим возникает ситуация, когда разработанные формальные правовые нормы противоречат реальным процессам. Так, в Законе РФ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» было принято решение о том, что земля может быть сдана в аренду лишь собственником, который оформил её на свое имя документально и соответственно имеет полные права собственности на свои земельные доли (статья 9)¹. А все остальные сделки аренды земли, в которых участвуют номинальные (не оформившие права собственности на землю субъекты) владельцы земельных долей становились недействительными. Таким образом, сложившиеся правовые нормы, отсекали от участия в аренде огромное количество сельских жителей, которые пока еще не оформили права собственности на свои земельные доли (их около 80%, то есть 9 млн человек).

В-четвертых, часть сельского населения, наделенная земельными долями, мигрировала из села, часть умерли, часть занимаются другими несельскохозяйственными видами деятельности². Таким образом, земельные доли сданы в аренду, но при этом отсутствует сам арендодатель, и это приводит к тому, что за её использование некому выплачивать арендную плату (земельную ренту).

В-пятых, условия договоров коллективной аренды земельных долей регулярно не выполняются. В договоре аренды сельскохозяйственное предприятие – арендатор, было обязано выплачивать своевременно плату за использование земли. Фактически земельная рента выплачивалась лишь в течение нескольких первых лет. В дальнейшем выплаты сельскохозяйственными организациями арендной платы за земельные доли сельскому населению были снижены или

¹ Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон: Выпуск 55. - М.: ИНФРА-М, 2002.-16с.

² Концепция организационно-экономического механизма оборота земельных долей и имущественных паев в сельском хозяйстве. - М.: ВНИИЭСХ РАСХН, – 2002. - С.11-12.

вообще прекращены. 84 % арендодателей Саратовской области в 2000 году отмечали, что арендаторы своевременно платят арендную плату, 12 % - что платят но с нарушениями условий договора, и лишь 2 % заявили, что «не получают за земельные доли ничего». Опрос выявил, что 12 % арендодателей получают натуральную оплату в зависимости от урожайности сельскохозяйственных культур, 33 % собственников имеют постоянный фиксированный процент независимо от полученного товаропроизводителем урожая, 47 % ответили, что в договорах аренды просто зафиксировано количество выплачиваемой продукции. Размеры арендной платы за использование земельных долей в одном и том же регионе в близлежащих крестьянских (фермерских) хозяйствах намного выше, чем в сельскохозяйственных предприятиях. В связи с тем, что сельскохозяйственные предприятия зачастую вообще не платят за используемые земли, многие собственники земельных паев переоформили договора аренды с крестьянскими (фермерскими) хозяйствами. Арендная плата становится одним из значительных источников дохода для сельских жителей. На вопрос, какой должна быть плата за землю, переданную в пользование, арендодатели ответили: «Более 30 центнеров зерна» (речь идет о плате за все земельные участки, переданные в аренду, средний размер арендованной земли в Российской Федерации колеблется на уровне 5-6 гектаров)¹.

В-шестых у большинства сельского населения отсутствуют традиции платного использования земли и опыт отстаивания своих экономических интересов. Собственники земельных долей в связи с отсутствием спецификации прав собственности на это имущество не могут формально потребовать выполнения взятых арендатором обязательств. В результате сельские жители, в основном номинальные владельцы земельных долей, вынуждены поступать иррационально и сохранять свое имущество в системе безрентных арендно-рентных отношений. При этом арендаторы, в первую очередь сельскохозяйственные организации, не выплачивая земельную ренту, используют данный ресурс бес-

¹ Кузник Н. Шабанов В. Особенности землепользования в крестьянских (фермерских) хозяйствах // АПК: экономика и управление. - 2002. - №12. - С.68-73.

платно. Их поведение направлено на получение дохода путем обмана и невыполнения взятых на себя обязательств.

В-седьмых, уровень арендной платы при передаче земельных долей, на которые не были оформлены права собственности, в большинстве случаев определялся на основании решения собрания трудового коллектива, а не на рынках и аукционах, что было обусловлено наличием одного арендодателя функционирующей сельскохозяйственной организации. В то же самое время большинство владельцев земельных долей, являлись работниками данных сельскохозяйственных организаций. В результате сложились специфические нерыночные внутрифирменные арендно-рентные отношения, в которых собственники земельных долей работают по найму у арендатора¹.

Таким образом, арендная плата за использование земельных долей и земельных участков в большинстве случаев формировалась не под действием рыночных сил спроса и предложения, а на основании решения трудовых коллективов, администраций сельскохозяйственных организаций и представителей соответствующих органов государственной власти.

В-восьмых, величина арендной платы за земельные пай в связи с тем, что она диктовалась администрациями сельскохозяйственных организаций, была низкой. Выплачиваемая земельная рента за используемые сельскохозяйственными организациями земельные доли мизерна. Так в Ленинградской области в 2002 году «собственник» земельной доли размером 1,7 га получал арендную плату от хозяйства всего лишь 300 рублей, да и то в виде автотранспортных услуг или механизированных работ². Низкая арендная плата за использование земельных долей в Ленинградской области обусловлена незавершенностью процесса оформления прав собственности на них. Так, по данным Управления Роснедвижимости по Ленинградской области, в регионе насчитывается 770 тыс. земельных участков, но права собственности на них оформили только 10 тыс.

¹ Более подробно внутрифирменные арендно-рентные отношения мы рассмотрим в следующей главе диссертации.

² Никонова Г.Н. Собственники земельных долей в системе структурных преобразований аграрного сектора // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. - 2003. - №3. - С.19-22.

землевладельцев, таким образом, зарегистрирована лишь десятая часть земельных участков¹. В ряде случаев земельная рента составляла гораздо меньшую сумму, например, в АКХ «Успех» Красноуфимского района Екатеринбургской области, ежегодно выдавали, за один гектар земельного пая, не более 50 кг зерна. А в Каменском районе Пензенской области крестьянское (фермерское) хозяйство с участием французских предпринимателей за взятые в аренду в 2003 – 2004 году более 28 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения, платили 200 рублей за гектар земли. В Белинском районе этой же области крестьянское (фермерское) хозяйство англичанина Ричарда Виллоуза арендует земли сельскохозяйственного назначения по такой же цене.

В-девятых, постепенно в арендно-рентные отношения вовлекаются земельные участки, то есть те земли, на которые собственники полностью оформили права собственности или приобрели их. Они предпочитают сдавать их в аренду крестьянским (фермерским) хозяйствам, в связи с этим идет постоянный рост объемов арендуемой крестьянами земли. Доля арендованной земли к 1998 году превысила 53 % всего фермерского землепользования. Основными арендаторами является группа крупных крестьянских хозяйств, занимающих площадь более 1000 га или хозяйства, объединившие несколько семей. Здесь арендуют землю более 80 % фермеров, причем арендованная ими площадь достигает 67 % от собственных земель. По Саратовской области фермерским хозяйствам сдали в аренду свои участки 12,9 тыс. сельских жителей (4 % собственников земельных долей области)². Значительные земельные участки арендуют крупные отечественные и зарубежные предприниматели.

Размеры выплачиваемой арендной платы при этой форме аренды земли намного выше, чем при найме земельной доли. Некоторые исследователи, используя метод долговременного включенного наблюдения, выяснили что за земельный пай по договору в качестве натуральной оплаты в 2000 году ежегодно выделялись одна тонна зерна, 50 кг сахара и 20 литров подсолнечного масла,

¹ Роснедвижимость информирует//Землеустройство кадастр и мониторинг земель.- 2006. №11. – С.107.

² Кузник Н.Шабанов В. Особенности землепользования в крестьянских (фермерских) хозяйствах //АПК: экономика и управление.-2002.- №12.-С.68-73.

что в переводе на деньги, составит 3,5 тыс. рублей за земельный пай¹. Таким образом, в некоторых областях арендная плата за один гектар земли в денежной форме составила 750-800 рублей.

Следовательно, в регионах, где завершена спецификация прав собственности на землю и имеются альтернативные варианты сдачи земли в аренду величина арендной платы (земельной ренты) намного выше. Но основными субъектами системы арендно-рентных отношений современной аграрной сферы являются сельские жители, не оформившие права собственности на свои земельные доли. Формирование величины арендной платы за эти земли происходило в специфических условиях. Сельским жителям в виде земельных долей были предоставлены земли сельскохозяйственного назначения ранее принадлежавшие сельскохозяйственным предприятиям. В результате земельные доли распределяли руководители и администрация сельскохозяйственных предприятий и они же на собраниях трудовых коллективов решали, на основе каких правил вовлечь эти ресурсы в систему арендного использования и какие ставки земельной ренты устанавливать. В подавляющем большинстве на собраниях трудовых коллективов принималось решение о вовлечении земельных долей в процесс производства сельскохозяйственной продукции на условиях долгосрочной аренды. В этих условиях определение величины арендной платы за землю, то есть земельной ренты происходило волевым решением арендаторов, а именно администрацией сельскохозяйственных организаций. Эти правила определения величины арендной платы определялись на собраниях трудового коллектива и происходили внутри сельскохозяйственных предприятий и соответственно носили нерыночный характер². Если в первые годы после оформления договоров коллективной сдачи земли в аренду администрация сельскохозяйственных предприятий выплачивала ренту, то в дальнейшем эти выплаты в большинстве регионов были прекращены. Невыплаты арендной платы за ис-

¹ Артемов В.А. Село 90-х годов: тенденции повседневной деятельности сельского населения//Социологические исследования. - 2002.-№2 .-С.61-71.

² Более подробно правила определения величины земельной ренты в рамках внутрихозяйственных арендно-рентных отношений мы рассмотрим в следующей главе данной работы.

пользование земельных долей объяснялась руководством хозяйств - арендаторов нерентабельностью сельскохозяйственного производства. Таким образом, в аграрной сфере экономики нашей страны сложилась специфическая форма арендно-рентных отношений без выплат ренты. В этой системе арендно-рентных отношений участвуют сельские жители, в основном формальные собственники земли и сельскохозяйственные организации, в том числе частные и акционерные компании, специализирующиеся на производстве сельскохозяйственной продукции. Арендаторы земельных долей, не выплачивая земельную ренту, получают возможность использовать землю бесплатно и тем самым сократить издержки производства сельскохозяйственной продукции, получая тем самым определенный выигрыш от этой сделки. В то же самое время земельные доли, находящиеся в арендно-рентных отношениях, не выводятся из системы бесплатного арендного использования. Это связано с тем, что у большинства сельских жителей отсутствуют какие либо альтернативные способы её использования, кроме сдачи в аренду.

Одна из главных причин возникновения такой ситуации с использованием земель сельскими жителями сельскохозяйственного назначения, заключается в том, что не завершен процесс разграничения прав собственности на эти категории земель. При этом почти все земли сельскохозяйственного назначения во многих регионах все еще находятся в государственной собственности, в результате чего основными субъектами, распоряжающимися земельными ресурсами, являются органы государственной власти. В результате большинство арендных сделок с земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения осуществляется с нарушениями земельного законодательства. В связи с тем, что сельские жители являются лишь формальными собственниками земельных долей, они не могут предъявить иск или потребовать от сельскохозяйственных организаций выплат земельной ренты. Мы видим, что на формирование правил вовлечения земельных ресурсов и определения величины платы за использование земли оказывает влияние институциональная среда, в частности несовер-

шенство земельного законодательства, неправильный выбор стратегии и тактики земельной реформы.

Подводя итог сказанному в данной главе необходимо отметить, что в различные периоды исторического развития в аграрной сфере экономики России существовали как дорыночные (основанные на традициях), так и нерыночные правила вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения. При этом последние имели место не только в результате полного регулирования процессов найма земли государством, администрацией сельскохозяйственных предприятий и их руководителями, но и вследствие того использование взятых в аренду земельных ресурсов становилась невыгодным.

Анализ эволюции институтов вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения подтверждает разработанный в первой главе методологический подход, в соответствии с которым, на выбор или на формирование экономическими агентами тех или иных институтов обмена (найма) оказывают влияние менталитет и соответственно формы подведения участников этой сделки, на которые, в свою очередь, влияют сложившиеся в аграрной сфере экономические институты и институциональная среда. Но в то же самое время выбор экономическими агентами тех или иных институтов (правил) вовлечения и использования земельных ресурсов и определения величины ренты предопределяется и формируется прошлым опытом и традициями.

Исторический подход позволяет рассматривать эволюцию отношений обмена как последовательность институциональных изменений, то есть как непрерывное изменение тех или иных правил и ограничений, которые регулируют процесс обмена (найма) ресурсов. Нельзя понять альтернативы тем или иным правилам и ограничениям, регулирующим обмен ресурсов, с которыми мы сталкиваемся сегодня, не определив их содержание, не проследив путь их непрерывного развития, достигнутой степени их развития. Принцип историзма, в первую очередь, утверждает, что любая социальная, в том числе и экономико-правовая система представляет собой конкретную историческую целостность. Во-вторых, этот же принцип отказывается признавать существование

абсолютных экономических правил и ограничений, которые подобно законам природы действуют во всех хозяйственных системах и во все времена. Исходя из этого положения, мы делаем вывод о том, что нет каких либо абсолютных, единых правил (законов) вовлечения земельных ресурсов в систему платного и срочного использования и соответственно определения величины ренты.

РАЗДЕЛ II КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ОСНОВЫ ИССЛЕДОВАНИЯ ИНСТИТУТОВ ВОВЛЕЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ В АРЕНДНО- РЕНТНЫЕ ОТНОШЕНИЯ

ГЛАВА III ИСХОДНЫЕ ОСНОВЫ ФОРМИРОВАНИЯ КОНЦЕПЦИИ РАЗВИТИЯ ИНСТИТУТОВ АРЕНДНО-РЕНТНЫХ ОТНОШЕНИЙ

3.1 Собственник земли в системе арендно-рентных отношений: проблема выбора или формирования институтов определения земельной ренты

Одним из основных эндогенных (внутренних) элементов, образующих арендно-рентные отношения, является собственник земли. Собственник земли в данной системе отношений выступает в роли арендодателя и является одним из субъектов, осуществляющих выбор или формирование тех или иных институтов найма земли.

Общепризнанным является существование двух форм земельной собственности (следовательно, двух субъектов – собственников земли) - государственной и частной, существование таких переходных форм собственности как общая долевая и общая совместная или коммунальная многими исследователями не признается. Исследователи¹, не признающие право на существование этих форм собственности, исходят из того, что эти отношения собственности на землю состоят или создаются из частной (индивидуальной) собственности на землю. Здесь необходимо отметить, что такие формы собственности на землю как общая совместная или общая долевая² или коммунальная (общинная)

¹ Существование многообразия форм собственности на землю не признаются некоторыми представителями неоклассической экономической теории, например Макконелл К.Р., Брю С. Л. Экономикс: принципы и политика. В 2 т.: Пер. с англ. - М.: Республика, 1992.- Т.1.- 422с. Самуэльсон П. Экономика В 2-т. - М.: АЛГОН, 1992.- Т.1.- 332с и т.д.

² Напомним, что имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. По соглашению участников совместной собственности, а при недостаточности согласия - по решению суда на общее имущество может быть установлена долевая собственность этих лиц. Смотрите: Гражданский кодекс Российской Федерации Части первая и вторая. официальный текст по состоянию на 1 октября 2001 года. - М.: Издательство НОРМА-ИНФРА, 2001. – С.94-100.

имеют место во многих странах мира и в первую очередь в странах с переходной экономикой. Классификация форм собственности подводит нас к необходимости уточнения субъектов - носителей тех или иных экономических интересов и соответственно тех или иных носителей правомочий данных форм собственности.

Коммунальная форма собственности на землю является одной из менее изученных отношений присвоения. По мнению А.Е. Шаститко, коммунальная собственность – режим использования ограниченных ресурсов, в рамках которого исключительными правами обладает группа людей. Ярким примером коммунальной долевой собственности на землю является земельная община. Но когда говорим о коммунальной (общей) форме собственности на землю, мы должны иметь в виду, в том числе общедолевое и общесовместное владение землей (иногда их называют коллективно-долевой и коллективно-совместной). Здесь необходимо отметить, что коммунальная собственность может состоять или общей неделимой и делимой долевой собственности, то есть состоять из индивидуальных долей. Соответственно исключительными правами на долю в данном имуществе может обладать не только группа людей, но индивиды, являющиеся членами этой группы. При этом каждый член коммунальной собственности, принимая решения, должен будет исходить из учета не только и не столько своих экономических интересов, сколько общих (групповых). Такая система прав собственности на землю имеет важные поведенческие последствия, соответственно участники этой формы собственности не могут свободно реализовывать свои индивидуалистические рациональные устремления. Например, решение большинства членов группы о передаче находящейся в коммунальной собственности земли в аренду является обязательным и для всех ее членов. Желание одного из членов коммунальной собственности сдать землю в аренду другому субъекту в этой ситуации не реализуется. Установленная в рамках этого решения величина платы за использование коммунальной земли (земельная рента), если даже по мнению некоторых членов этой группы являет-

ся невыгодной, принимаются всеми. Экономические интересы и желание одного члена коммунальной, (коллективной) собственности подчиняются интересам большинства сособственников этой земли. Таким образом, решение о выборе или создании того или иного правила найма и определения величины платы за пользование землей принадлежит всем членам группы. Решение о том, обрабатывать землю самому или для её обработки пригласить наемных рабочих, нанять менеджера или передать права пользования или владения землей землепользователю - арендатору также принимается коллективом. При коммунальной - общей совместной и общей долевой собственности субъектом, принимающим решение о способах управления данной собственностью, является общее собрание или лицо, которому члены этого общества доверили это право. Действия этого лица всегда должна подчиняться экономическим интересам всех членов данного сообщества. Следовательно, основным фактором, оказывающим влияние на выбор или формирование тех или иных правил определения величины земельной собственностью является не только выгода и доходность использования, но и удовлетворение экономических интересов группы и общества. Как мы уже отмечали выше, решение о предоставлении земельных долей в аренду сельскохозяйственным организациям принималось на общих собраниях трудовых коллективов. В результате все земли, предназначенные для приватизации, были отданы в аренду или в уставный фонд функционировавших тогда сельскохозяйственных предприятий. Именно учет общих, не только экономических, но и социальных интересов способствовал тому, что предназначенные для приватизации земли, были сданы в аренду в большинстве случаев нерентабельным сельскохозяйственным организациям. Основной целью этого решения было сохранение существующих форм хозяйствования на земле и сложившихся форм коллективного присвоения. При этом сохранение этих форм хозяйствования на земле позволял обеспечить большинства членов трудового коллектива - работой, нетрудоспособное население – сельскохозяйственной продукцией. Таким образом, члены общей совместной и общей долевой собственности выбирали не рациональные формы поведения и согласились

сдавать земельные ресурсы, принадлежащие им, на невыгодных для себя условиях, выдвинутых руководителями и администрациями хозяйств исходя из отсутствия выбора и коллективной необходимости. Конечно, одним из сил оказавших влияние на выбор участниками данной формы арендно-рентных отношений этих форм и правил сдачи земли в аренду были органы местной и региональной государственной власти и административный аппарат сельскохозяйственных организаций. Данные способы вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения и определения величины земельной ренты по своему содержанию и форме представляют собой, особую форму не рыночных институтов-правил.

Государственная собственность - режим использования ограниченного ресурса, при котором, исключительность права распоряжаться собственностью принадлежит государству и доступ к имуществу существует не только для аутсайдеров, но и инсайдеров¹. Права государственной собственности существуют там, где возможность обеспечить режим исключительности и сравнительные преимущества частной и коммунальной собственности выражены слабо. В рамках государственной собственности управляющим данной собственностью является представитель соответствующих органов государственной власти, уполномоченной распоряжаться пучком прав государственной собственности на землю. Государство должно вовлекать земельные ресурсы в арендно-рентные отношения с целью получения максимального дохода и пополнения доходной части соответствующего бюджета. При таком подходе ставки земельной ренты должны быть максимально высоки, но эквиваленты, то есть учитывать и удовлетворять экономические интересы обоих участников арендно-рентных отношений. Но в ряде случаях представители органов государственной власти сдают землю в аренду по низким ставкам арендной платы, а иногда и за уплату налога на землю, объясняя такие величины низкой рентабельностью аграрного производства. Такая ситуация способствует возникновению коррупционных

¹ Аутсайдеры это предприятие, не входящие в монополистические объединения, инсайдеры – свой, непосторонний человек.

отношений между чиновниками и арендаторами-землепользователями. Именно поэтому сдача земель принадлежащих государству и муниципальным образованияам должна происходить по правилам (институтам) открытого торга и аукционов. Передача государственных земель в аренду должна происходить в условиях прозрачности, открытости и конкурса.

В результате земельной реформы значительная часть земель сельскохозяйственного назначения стала принадлежать государству, основным способом использования этих ресурсов была выбрана аренда, а арендатором – сельскохозяйственные организации. При этом органы государственной власти, обладающие правами распоряжаться земельными ресурсами, сдавали её в аренду на условиях выплат налога на землю, а не получения максимального дохода. Основной задачей, которую решали органы государственной власти в этот период, по-нашему мнению, было не получение максимального дохода, а вовлечение всех земельных ресурсов принадлежащих государству, в сельскохозяйственный оборот. В результате эффективность использования земельных ресурсов принадлежащих государству снижалась, часть земель оказалось вовлеченной в арендно-рентные отношения бесплатно или по чисто условным ставкам земельной ренты.

Частная собственность означает, что право принимать решение о правилах реализации того или иного правомочия принадлежит отдельному экономическому агенту, заинтересованному в рациональном использовании данного имущества. Отсюда мы делаем вывод, что частная собственность на землю создает наиболее благоприятные условия для реализации субъектом-собственником рационального образа поведения, то есть действий, направленных на максимальное удовлетворение своих личных экономических интересов и получение максимального дохода и полезности от передачи имущества в арендно-рентные отношения и от её получения. При этом эффективность использования земель данной категории оказывается значительно выше. Но рациональное поведение субъекта-собственника земли возможно лишь в определенных условиях хозяйствования на земле, а именно, в той ситуации, когда ка-

чество земель, сдаваемых в аренду, позволит получить арендатору при её использовании для производства продовольствия среднюю норму прибыли или излишек над средней нормой прибыли – дополнительный доход. А это возможно лишь в той ситуации, когда превышение рыночных цен на продукты питания над издержками их производства на землях этого качества постоянно в течение определенного периода времени, то есть при благоприятных экономических условиях хозяйствования на земле (при наличии благоприятных экономических институтов). Или в той ситуации, когда государственные и органы устанавливают рыночные цены на сельскохозяйственную продукцию выше затрат их производства на землях худшего качества. То есть если мы вернемся к системе государственного планового ценообразования и нормативного регулирования производства. Рациональное поведение собственника земли и землепользователя возможно только лишь при благоприятной институциональной среде, когда формальные правила и нормы разрешают такую форму поведения. Речь идет об экзогенных факторах оказывающих влияние на поведение субъектов арендно-рентных отношений.

Как мы уже отмечали выше, в рамках арендно-рентных отношений продаются те или иные права собственности на землю. Какие же права, продают собственники земли и покупают землепользователи, в рамках арендно-рентных отношений? Прежде чем попытаемся ответить на этот вопрос, выясним, что такое права собственности на землю? По мнению Т. Эггертссона, права индивидов использовать ресурсы и есть права собственности¹. Своеобразие подхода к теории прав собственности представителей отечественной институциональной экономической теории отражает Р.И. Капелюшников. “Права собственности понимаются как санкционированные поведенческие отношения между людьми, возникающие в связи с существованием благ и касающиеся их использования. Эти отношения определяют нормы поведения по поводу благ, которые любое

¹ Эггертссон Т. Экономическое поведение и институты/Пер. с англ.- М.: Дело, 2001.- С.45.

лицо должно соблюдать в своих взаимоотношениях с другими людьми или же нести издержки из-за их несоблюдения”¹.

Зарубежные исследователи теории прав собственности выделяют различное количество правомочий, которыми наделен собственник земли. У. Барзель выделяет три вида правомочий: право на доход, право на пользование и право на распоряжение². Классификация английского исследователя А. Оноре включает в себя одиннадцать правомочий³. Т. Эггертссон выделяет три категории прав собственности. Первая категория – права на использование актива (права пользователя), посредством которых определяется, какие варианты потенциального использования актива индивидом являются законными. Вторая категория – права получать доход от использования актива и заключать с другими индивидами контракты об условиях получения дохода. Третья категория – неограниченное временем право передавать права собственности на актив другой стороне, т. е. право отчуждать или продавать актив⁴.

Так А.М. Орехов, рассматривая функции собственности, как с экономической, так и юридической стороны, отмечает, что собственность или соответственно содержание права собственности принято раскрывать через так называемую триаду: владение, распоряжение и пользование собственностью. При этом он считает, что понятия “функции собственности”, “право собственности”, “правомочие собственности” целесообразно употреблять, как синонимы. По его мнению, различие здесь исключительно несущественно обычно термином «функция собственности», чаще пользуются экономисты, а терминами «право собственности» и «правомочие собственности» – юристы⁵.

По мнению, А.М. Орехова, если исходить из того, что владение как категория права и как экономическая функция тождественны, тогда владение соответствует понятию «собственность». Землевладение - это признание права данного (физического или юридического) лица на определенный участок земли

¹ Капелюшников Р. Экономическая теория прав собственности. М.: 1990.- <http://institutional.boom.ru>.

² Barzel Y. Economic Analysis Property Rights. – Cambridge.: Cambridge University Press, 1989. P.100.

³ Honore A. Ownership. Oxford essays on jurisprudence. - Oxford 1996. - p.122-128.

⁴ Эггертссон Т. Экономическое поведение и институты: Пер. с англ.- М.: Дело, 2001.- С.47-49.

⁵ Орехов А.. Собственность как предмет изучения социальных наук// Социально гуманитарные знания.-2000.-№ 5.- С.106.

на исторически сложившихся основаниях. А.М. Орехов подчеркивает, что «владение» - это есть фактическое обладание объектом собственности (имуществом), как правило, закрепленное и юридически. «Распоряжение» это право эксплуатировать объект собственности (имущество), производить с ним те или иные операции. «Пользование» - это применение объекта собственности по назначению¹. Он рассматривает понятия «пользование» и «использование» как понятия - синонимы.

Какие права собственности могут быть переданы или проданы собственником земли в рамках арендно-рентных отношений? На этот вопрос существуют противоположные точки зрения. Так Г.И. Шмелев характеризует аренду земли как форму "... землевладения, при которой собственник земли (арендодатель) передает ее на определенный срок другому лицу (арендатору) за определенное вознаграждение (арендную плату)"².

И.Н. Буздалов, считает, что аренда представляет собой оформляемый договором имущественный наем, по которому одна сторона (наймодатель, арендодатель) предоставляет другой стороне (нанимателю, арендатору) имущество во временное пользование за оговоренную в договоре аренды плату³. Эту точку зрения разделяет И.Д. Афанасенко. Он считает, что аренда - это одна из форм передачи земли во владение⁴. По мнению И.Д. Афанасенко для того, чтобы вникнуть в особенность земельных отношений, которые складывались в нашей стране веками необходимо понять основные различия между владением и собственностью: 1) владелец - не полный собственник; 2) он не имеет юридического права продать данную вещь, передать её другому лицу по завещанию, подарить, отдать в залог; 3) в соответствии с договором он обязан передать собственнику ресурса часть полученного дохода, по условиям договора плата за пользование землей (земельная рента – примечание Д. Л.), например земель-

¹ Орехов А.. Собственность как предмет изучения социальных наук// Социально гуманитарные знания.-2000.-№ 5.- С.107.

² Шмелев Г. Наемный работник или хозяин на земле? - М.: Знание, 1990 - С.3. Аренда земли и арендная плата в России //Проблемы прогнозирования.-1998.-№3.- С.87-104.

³ Буздалов И. Арендные отношения в сельском хозяйстве//АПК: экономика и управление.-1998. №5.-С.42-48.

⁴ Афанасенко И.Д. Россия в потоке времени. История предпринимательства. - СПб: изд-во «Третье тысячелетие», 2003. – С.192.

ным участком, могла быть установлена в форме отработки (барщины денежного оброка, примечание Д.Л.), а также в виде службы – военной или административной¹.

Таким образом, в первом случае, предполагается, что в системе арендно-рентных отношений передаются или продаются права землевладения, во-втором, права землепользования. Но существует еще третья точка зрения, которая исходит из того, что при аренде земли могут передаваться или продаваться как права пользования, так и владения. Определение аренды как формы договорного срочного возмездного владения и пользования землей дает В.А. Горемыкин². Исходя из этого, мы считаем, что в арендно-рентных отношениях могут быть переданы или проданы различные пучки прав собственности, в том числе, как права пользования, так и владения землей. Все зависит от того, какое решение примут участники арендно-рентных отношений.

В результате в рамках арендно-рентных отношений происходит передача или продажа собственником земли прав владения или пользования землей. Для обозначения процесса передачи и продажи тех или иных прав собственности в экономической теории используют понятия «расщепления» или «отпочковывание». Рассматривая вопросы «расщепления», «отпочковывания» прав собственности, Р.И. Капелюшников отмечает, что перераспределение отдельных правомочий происходит в форме двустороннего добровольного обмена, по инициативе самих собственников. Там же он отмечает, что теория прав собственности исходит из базового представления о том, что любой акт обмена есть по существу обмен пучками правомочий³. Причины «отпочковывания» или «расщепления» прав и функций владения и использования земельной собственности связаны с целым рядом факторов субъективного и объективного характера. Во-первых, собственник земли по состоянию здоровья или по возрасту не может сам обрабатывать земельный участок, принадлежавший ему на правах

¹ Афанасенко И.Д. Россия в потоке времени. История предпринимательства. – СПб: Изд-во «Третье тысячелетие», 2003. – С. 192-195.

² Горемыкин В. Российский земельный рынок/Учебное и практическое пособие. - М.: ИНФРА, 1996.- С.59. Земельный рынок России // Достижения науки и техники АПК. - 1999.-№11.-С. 41-44. Аренда как форма коммерческого использования земли//Достижения науки и техники АПК. - 2000.-№ 3.-С.45-48.

³ Капелюшников Р. Экономическая теория прав собственности. - М.: 1990. – <http://institutional.boom.ru>.

собственности. Во-вторых, собственник земли, вынужден сдать земельный участок, принадлежащий ему на правах собственности в аренду из-за отсутствия у него финансовых средств (капитала) для её обработки и использования. В-третьих, причина сдачи земельного участка в аренду связана также с опасениями потери реальных прав собственности на землю.

Обобщая приведенные выше моменты, можно сказать, что в аграрной сфере экономики нашей страны, отношения собственности на землю развиваются в направлении расщепления пучка прав собственности на землю. Этот процесс в нашей стране развивается в рамках рассматриваемых нами арендно-рентных отношений. Этот процесс в экономической литературе, получил название абсентеизм. Одно из определений данного понятия обозначает форму землевладения, при которой собственник земли не участвует в процессе производства и получает денежный доход в виде ренты или прибыли.

Абсентеизм землевладельческий (от латинского *absentia* – отсутствие), форма землевладения, при которой земля как условие производства отделена от собственника; титул собственности (тех или иных прав) используется исключительно для получения денежного дохода в виде ренты или прибыли. Учение об «абсентеистской собственности» развивал еще Т. Веблен, который применял его для обозначения отделения собственности от управления и руководства промышленным производством. Эта собственность представлена капиталистом, который не участвует в управлении своим предприятием и, следовательно, не участвует и в процессе создания готового продукта¹.

«Разрыв» или «расщепление» прав и экономических функций владения и использования земельной собственности зависит от целого ряда факторов. Ключевой фактор – величина конечной выгоды. Чем меньше прибыли от своей хозяйственной деятельности получают фермеры-собственники, тем больше стремления поиска с их стороны более выгодных способов использования своего имущества. Одним из таких способов использования имущества является аренда.

¹ Тарушкин А. Институциональная экономика. Учебное пособие. – СПб.: Питер, 2004. -С.84-85.

Для формализации процесса «расщепления», целесообразно ввести понятие коэффициента расщепления (разрыва) прав собственности на землю. Обозначим коэффициент разрыва или расщепления буквой “ K_p ”. Буквой “ C ” обозначим всех собственников земли, буквой “ C_1 ” обозначим тех собственников земли, которые сами обрабатывают свой земельный участок. А буквой “ C_2 ” тех собственников, которые не обрабатывают сами свой земельный участок, и полностью сдают свои земельные ресурсы в платное арендное пользование. Существует третий слой собственников земли, которые частично обрабатывают свои земельные участки и частично сдают её в пользование. Этот слой собственников земли, которые являются производителями продукции на своей земле и арендодателями одновременно, мы обозначим буквой “ C_3 ”.

При этом количество всех собственников земли (C) возможно будет определить суммой собственников (C_1), (C_2), и (C_3).

$$C = C_1 + C_2 + C_3$$

Коэффициент «абсентеизма» (K_p) определяется как отношение суммы количества собственников, которые не участвуют в производственном использовании земли и тех собственников, которые частично работают на своей земле, ко всем земельным собственникам. Коэффициент «абсентеизма» или коэффициент расщепления прав собственности на землю, с одной стороны показывает степень продажи прав собственности на землю, с другой, отражает процесс отделения собственников земли от непосредственного участия в процессе производства продукции. Формула расчета выглядит следующим образом:

$$K_p = (C_2 + C_3) / C$$

K_p - коэффициент «расщепления» (абсентеизма) показывает развитие процесса продажи прав пользования земельной собственностью, и как следствие уровня развития системы арендно-рентных отношений. С другой стороны, этот количественный показатель является свидетельством того, что земля находится у тех субъектов, которые не хотят или не могут использовать её сами. Коэффициент равен единице, в той ситуации, когда все собственники земли сдают землю в платное пользование, а сами полностью не участвуют в использовании

земли. Схематично процессы полного или частичного разрыва функций владения от функций пользования у собственников земли и полного соединения вышеуказанных функций в одном лице можно показать следующим образом, смотрите рисунок 3.1. Коэффициент расщепления в аграрной сфере экономики нашей страны стремится к единице, так как почти все земли сельскохозяйственного назначения находящиеся как в государственной, муниципальной собственности, так и в общей долевой собственности сдаются в аренду.

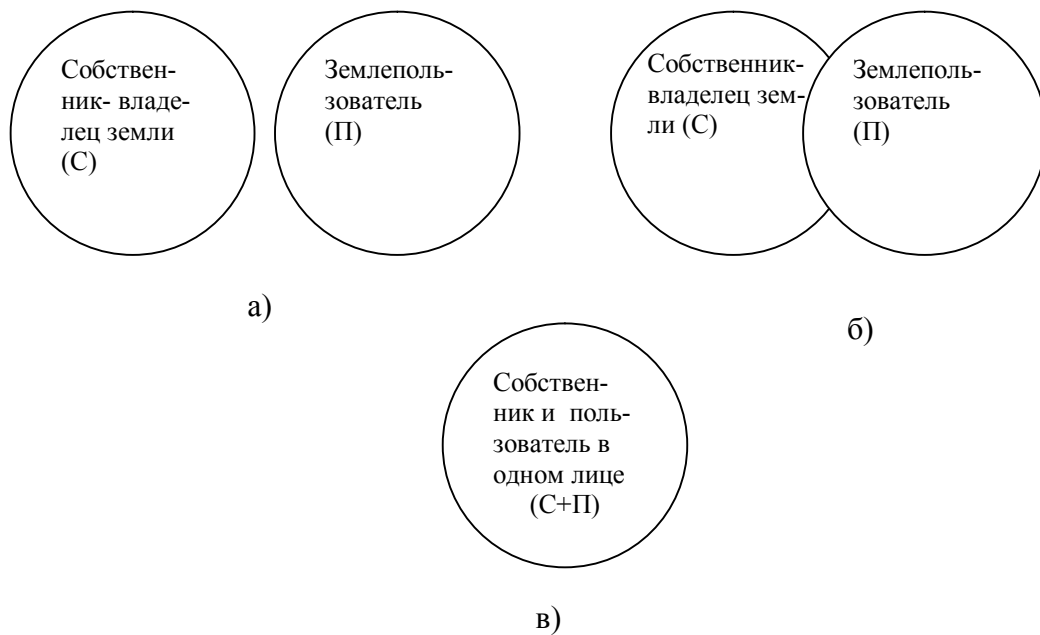


Рисунок 3.1 Схема вариантов, отделения пучка прав земельной собственности (на примере прав пользования) а) полный разрыв функций владельца (собственника) и пользования, б) частичное отделение прав и функций собственников земли от процесса землепользования, в) полное соединение в одном лице функций собственника и землепользования

Конечно, часть сельских жителей сдавших свои земельные доли в аренду участвуют в использовании своих земельных ресурсов, будучи наемными работниками у арендаторов, но эта ситуация, где доминируют арендно-рендные отношения и отношения найма рабочей силы, а не отношения собственности, то есть присвоения. Именно этот момент формирует особое содержание «абсентеизма» в современной аграрной сфере экономики нашей страны, отличаю-

щее его от классических форм проявления абсентеизма, исторически имевшего место, как в сфере сельского хозяйства, так и в промышленности.

Суть отличия состоит в том, что отделение собственника от земли происходит вынужденно под влиянием институциональной среды. Ключевым фактором поиска выгоды здесь размыт, так как землевладелец, будучи собственником, одновременно становится наемным работником у арендатора, и как было показано выше, не всегда может рассчитывать на получение устойчивой арендной платы и хорошей заработной платы. Эту форму можно назвать принудительным абсентеизмом, который неизбежно ведет к реальному отделению собственника - сельского жителя от земли и ставит под угрозу взятое направление реформирования отношений собственности на землю. При закреплении такой формы землепользования еще срабатывает эффект временщика. Арендаторы земли – временщики, для которых характерна нещадная эксплуатация арендованной земли. Они не следят за экологическим состоянием земли, нанося тем самым вред не только земле, но и окружающей среде.

Современное реформирование земельных отношений не способствует оптимизации и снижению коэффициента расщепления прав собственности на землю. Продолжение выбранной стратегии земельных преобразований направленной на формирование мелкой частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения, без создания государством условий для организации ими аграрного производства, а также механизмами стимулирования эффективного использования земли и контроля над состоянием земель будет и в дальнейшем способствовать развитию «абсентеизма». Целям реформы в землепользовании, предусматривающей повышение эффективности использования земли путем, соединения собственника и производителя в одном лице, формирования заинтересованного собственника земли отвечает снижение степени «расщепления» прав собственности на землю.

Структура отношений собственности на землю, должна способствовать тому, чтобы земельный собственник вел производственную деятельность на своей земле и был заинтересован вкладывать полученные доходы (в том числе

и дополнительный доход, возникающий на лучших землях) в сельскохозяйственное производство.

Подводя итог, необходимо отметить, что собственники земли участвуют в арендно-рентных отношениях не только с целью получения максимального дохода, и, соответственно их поведение не всегда является рациональным. Земля собственником может быть сдана в аренду с целью удовлетворения своих минимальных потребностей в продуктах питания или же с целью её вовлечения в сельскохозяйственный оборот и сохранения тем самым прав собственности на неё. Члены коммунальной собственности на землю могут также сдавать её в аренду с целью сохранения сложившихся форм хозяйствования на земле и обычаев коллективного присвоения результатов сельскохозяйственного производства. Таким образом, собственники земли, преследуя различные цели, могут выбирать различные формы поведения, и таким образом могут формировать различные и нерыночные правила определения величины земельной ренты и вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения.

Государство, являясь собственником земли и предоставляя землю в аренду, чаще всего решает целый ряд неэкономических проблем, например такие как, освоение окраин страны или вовлечение заброшенных земельных ресурсов в сельскохозяйственный оборот. Таким образом, оно поступает иррационально и выбирает нерыночные правила определения величины платы за пользование землей. Нерыночные правила вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные также возникают при передаче в аренду земель, находящихся в общей совместной и в общей долевой собственности. Члены коммунальной собственности могут действовать, исходя из интересов всего общества или коллектива, и поступать иррационально и соответственно в этом случае сособственники выбирают или создают нерыночные правила определения величины земельной ренты.

3.2 Землепользователь в системе арендно-рентных отношений и институты определения земельной ренты

В первой главе мы установили, что субъектом (институтом- организацией), образующим систему арендно-рентных отношений аграрной сферы экономики, является также сельскохозяйственная фирма. Рассмотрим, как сельскохозяйственная организация оказывают влияние на выбор или формирование тех или иных правил вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения и определение величины земельной ренты.

Под фирмой в общей экономической теории принято понимать экономический субъект, который занимается производственной деятельностью и обладает хозяйственной самостоятельностью в принятии решений о том, что, как и в каких размерах производить, где, кому и по какой цене продавать свою продукцию. Сельскохозяйственная организация современной аграрной сферы экономики также занимается производственной деятельностью (производит сельскохозяйственную продукцию), обладает определенной хозяйственной самостоятельностью в принятии решений о том, что, как и в каких размерах производить, где, кому и по какой цене продавать свою продукцию. Сельскохозяйственная организация также занимается приобретением ресурсов, участвует в принятии решения о величине платы за пользование этими ресурсами. Главная особенность участия сельскохозяйственных организаций в арендно-рентных отношениях в том, что основная часть земельных собственников - арендодателей являются его наемными работниками. Как видим, сельскохозяйственная организация (предприятие) аграрной сферы экономики, по сути дела является фирмой в полном экономическом смысле слова. А.Е. Карлик и Е.А. Горбашко при рассмотрении основ экономики фирмы также считают правомерным использование термина «фирма» как синонима термина «предприятие» (органи-

зация)¹. Исходя из этого, сельскохозяйственные организации (предприятия) аграрной сферы экономики мы можем рассматривать как фирму, занимающуюся производством сельскохозяйственной продукции.

Исходя из сложившейся в неоклассической экономической теории традиции, фирма на рынке факторов производства действует только исходя из интересов получения максимальной прибыли, то есть увеличения разности между доходами и издержками. Фирма является активным участником арендно-рендных отношений и представляет собой на рынке аренды земли спрос. В связи с тем, что предложение земли в неоклассической экономической теории рассматривается как ограниченный и независимый от изменения цены ресурс, величина ренты, то есть цена аренды земли, исходя из этого, должна определяться только спросом, то есть деятельностью фирм.

Неоклассическая экономическая теория рассматривала и рассматривает фирму как часть рыночных отношений и сводит деятельность фирм на рынке факторов производства к простому рынку товаров. Но деятельность сельскохозяйственных организаций - фирм на рынке товаров в корне отличается от её деятельности на рынке факторов производства. В частности, на рынке таких ресурсов, как земля, по мнению А. Маршалла, фирма будет предъявлять спрос на дополнительные единицы факторов производства до того момента, когда получаемая в результате её деятельности выручка перестанет покрывать расходы, связанные с привлечением дополнительной единицы фактора. Маржиналистская оценка факторов производства исходит из того, что в условиях совершенной конкуренции фирма стремится увеличивать объем производимой продукции до того момента, когда предельные издержки (MC) будут равны цене (P).

$$MC=P$$

¹ Карлик А.Е., Горбашко Е.А. Основы экономики фирмы: Учебное пособие. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1997. – С.13-14.

Эта ситуация становится возможной тогда, когда вознаграждение, причитающееся фактору производства, будет определяться производительностью предельной единицы этого фактора, то есть наименее производительной единицей¹. “Дозу капитала, которая лишь вознаграждает земледельца, можно назвать предельной дозой, а отдачу от нее - предельной отдачей. Если в данном районе имеется земля, обработка которой возмещает только издержки ее обработки и, следовательно, не приносит излишка для покрытия ренты, мы можем предположить, что в такую землю вложена предельная доза капитала. Это и образует последнюю дозу, которую можно с выгодой вложить в эту землю”, - отмечает А. Маршалл². Такое заключение означает, что дальнейшее использование взятой в аренду земли не позволит получать дополнительный (предельный) доход, следовательно, вкладывать в эту землю дополнительный капитал не имеет смысла. Такова логика рыночной системы хозяйствования и рыночных институтов-правил хозяйствования.

А.А. Алчаян, рассматривая вопросы оптимального использования факторов производства, отмечает, что “...суммарная рыночная стоимость отдельных ресурсов, вовлеченных в деятельность фирмы, должна быть меньше, чем рыночная стоимость продукта, произведенного совместными действиями этих ресурсов”³.

Можем ли мы применить к анализу деятельности сельскохозяйственных организаций - фирм, действующих на рынке такого фактора производства как земля, модель неоклассической экономической теории “...при которой условием максимизации прибыли является равенство предельного дохода предельным издержкам в точке, в которой кривая предельных издержек возрастает, а не снижается?”⁴

Как отмечает Т. Эггертссон, при анализе теории фирмы в новейшей литературе подчеркиваются два аспекта: “Фирма предполагает наличие совокупно-

¹ Барр Р. Политическая экономия: Пер с франц. В 2-х т. - М.: Международные отношения, 1995. - Т.2 - С. 30-31.

² Маршалл А. Принципы экономической науки: Пер с англ. В 3 - х. т. - М.: Прогресс, 1993. - Т.1. - С. 224.

³ Alchian, A. Woodward. Reflection on the Theory of the Firm// Journal of Institutional and Theoretical Economics. - 143. - 1987.- №1.- Р.7.

⁴ Пиндайк Р., Рубинфельд Д. Микроэкономика: Пер. с англ. - М.: Экономика, Дело, 1992.- С.217-228.

сти долгосрочных контрактов между собственниками производственных ресурсов, и фирма заменяет товарный рынок рынком факторов производства, где ценовые сигналы играют сравнительно малозначительную роль (поскольку здесь нет непрерывного измерения объема выпуска и его продажи по некоторой цене) и на смену рыночному обмену, как правило, приходят иерархические отношения¹». Таким образом, использование теории ценообразования на основе предельных издержек (непрерывного измерения объема выпуска и его продажи по данной цене) на рынке факторов производства в связи с возникновением контрактных отношений нецелесообразно. По мнению Т. Эггертссон, то, что мы называем здесь рыночной неудачей, является неудачей лишь в том ограниченном смысле, что трансакционные затраты могут быть уменьшены при замене рыночного обмена внутренней организацией².

В институциональной экономической теории фирма вообще рассматривается как нерыночный институт. Так Дж. Ходжсон, рассматривая взаимосвязь рынка и фирмы, отмечает, что «важным типом нерыночного института является капиталистическая фирма»³. А.Т. Эггертссон отмечает, что «фирма – это производственная единица, не потребляющая и не использующая всю свою продукцию и экономически жизнеспособная благодаря извлекаемому из специализации выигрышу в производительности»⁴.

Р. Коуз также определяет, что «фирма - это та организация, которая преобразует исходные ресурсы в конечный продукт». Причины существования фирм он объяснял тем, что созданная организация вытесняет рыночный механизм цен, если при этом замещающие его отношения предоставляют какие-то выгоды. При анализе причин возникновения фирм он ввел понятие «издержки рыночных трансакций». По его мнению, это «затраты, связанные с определением, с кем желательно заключить сделку, на каких условиях, с проведением предварительных переговоров, с подготовкой контракта, со сбором сведений,

¹ Эггертссон Т. Экономическое поведение и институты: Пер. с англ. - М.: Дело, 2001. - С. 173.

² Ходжсон Дж. Экономическая теория и институты: Манифест современной институциональной экономической теории: Пер. с англ. - М.: Дело, 2003. - С. 296 - 299.

³ Ходжсон Дж. Экономическая теория и институты: Манифест современной институциональной экономической теории: Пер. с англ. - М.: Дело, 2003. - С. 282-283.

⁴ Эггертссон Т. Экономическое поведение и институты: Пер. с англ. - М.: Дело, 2001. - С. 175-176.

чтобы убедиться в том, что условия контракта выполняются”¹. В дальнейшем в теориях, придерживающихся институциональной парадигмы исследования, этот термин использовался как “транзакционные издержки”.

При этом фирма, по мнению Р. Коуза это та организация, которая экономит на рыночных издержках ценообразования и, в первую очередь, при приобретении факторов производства, разумеется, если внутри фирменные издержки меньше, чем издержки рыночных транзакций. Таким образом, фирма в первую очередь рассматривается как организация, созданная с целью экономии затрат на приобретение факторов производства. Развивая этот подход, О.И. Уильямсон также отмечает, что “главной целью и результатом функционирования фирмы ... институтов (типа фирмы) является минимизация транзакционных издержек”².

Т. Эггертссон отмечает: “... что неоклассическая экономическая теория рассматривала фирму, как некую целостность, которая имела дело с ценами, параметрами, комбинировала труд, землю и капитал, замещая одни факторы производства другими так, чтобы минимизировать издержки и корректировала объем своего выпуска до тех пор, пока не достигала равенства между предельными издержками и ценой. В то же время не делалось никаких попыток ответить на вопрос о базисной природе фирмы: дополняет ли фирма рынок или заменяет его?”³. Дж.М. Ходжсон, рассматривая понятие «фирма» также отмечает, что причины возникновения фирмы связаны со стремлением сократить транзакционные издержки, то есть с существованием издержек использования нового механизма. При этом он подчеркивает, что в определениях института и фирмы существует неопределенность, так “... функция фирмы не в том, чтобы просто минимизировать транзакционные издержки, а в обеспечении институ-

¹ Коуз Р. Фирма, рынок и право: Пер. с англ. – М.: “Дело ЛТД” при участии изд-ва “Catallaxy”, 1993, - С.8-9.

² Уильямсон О. Экономические институты капитализма: Фирмы рынки, «отношенческая» контрактация. - СПб.: Лениздат, CEV Press, 1996.- С.27.

³ Эггертссон Т. Экономическое поведение и институты: Пер. с англ.- М.: Дело, 2001.-С.170-173.

циональной схемы, которая в известной мере замещает само исчисление издержек”¹.

Таким образом, фирма в соответствии с выводами представителей институциональной экономической теории – это особый институт – организация, которая создается, в первую очередь, с целью экономии рыночных затрат, возникающих при приобретении факторов производства. В этом подходе предполагается, что фирма имеет возможности приобрести ресурсы не только на основе рыночного обмена, но и нерыночного найма и раздачи, основанной на контрактных или иерархических отношениях позволяющих сократить транзакционные издержки. Предполагается, что арендно-рентные отношения, возникающие между собственником земли и являющимся работником данной организации, регулируются нерыночными правилами, такими как контракт и иерархия. В этом случае величина земельной ренты за пользование земельными ресурсами должна определяться на основе нерыночных правил, при этом отпадает необходимость исчисления транзакционных издержек. Такова трактовка сущности нерыночных правил вовлечения ресурсов в процесс производства внутри фирм у представителей институциональной экономической теории.

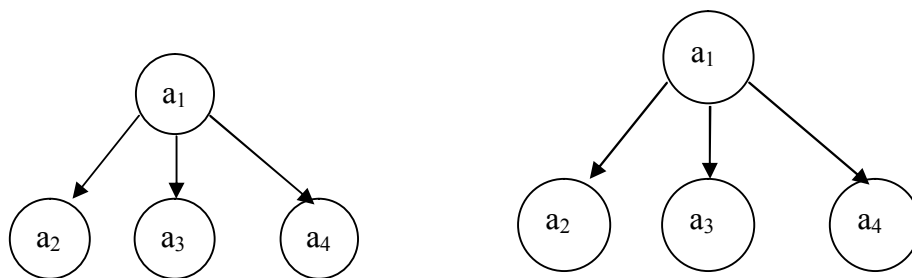
Об особенностях возникновения и развития внутри фирм, нерыночных взаимоотношений, подчеркивают А. Попов и Т. Романова². На существование нерыночных принципов распределения ресурсов внутри фирмы также указывает В.Т. Рязанов. Он выделяет рыночный и нерыночный типы отношений обмена ресурсами и их распределения, при этом, последний он рассматривает как внутрифирменный, контрактный³. На рисунке 3.1 изображены два типа взаимоотношений между экономическими агентами, которые В. Рязановым рассматриваются как рыночные и нерыночные. По мнению В. Рязанова, если четыре обособленных товаропроизводителя, продукция которых образует какой-либо конечный товар, взаимодействуют между собой в рыночной среде (см.

¹ Ходжсон Дж. Экономическая теория и институты: Манифест современной институциональной экономической теории: Пер. с англ. – М.: Дело, 2003. – С.296 –299.

² Попов А. Романова Т. Теория трудовой стоимости и предельной полезности – методологическая основа институционализма. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2003.- С.3-16.

³ Рязанов В.Т. Экономическое развитие России. Реформы и российское хозяйство в XIX – XX вв. – СПб, Наука, 1998.-С.516-517.

рис. 3.2 а), то тогда весь цикл рыночных отношений между ними предстает в виде шести рыночных сделок, главной из которых выступает установление цены. Если же обособленные товаропроизводители, являющиеся собственниками своего ресурсного фактора, соединяются и образуют общее производство, результатом которого станет создание фирмы, формируются условия для возникновения нерыночного типа взаимоотношений (см. рис. 3.2 б).



а) рыночный тип отношений;

б) нерыночный тип отношений;

Рисунок 3.2 Рыночный и нерыночный типы отношений в фирме¹

Такая форма нерыночных отношений возникает, по-нашему мнению, при передаче прав пользования или владения земельных ресурсов сельских жителей в пользование или владение сельскохозяйственным предприятиям – фирмам. Передача земельных долей сельских жителей, в том числе и работников данного предприятия, осуществляется внутри сельскохозяйственной организации-фирмы, в связи с чем и складываются внутрихозяйственные нерыночные арендно-рентные отношения. Названный выше вид использования земли еще называют коллективной сдачей земельных долей в аренду. Как мы уже отмечали в предыдущем параграфе, сельские жители - владельцы земельных долей сдавали их в аренду сельскохозяйственным организациям с целью сохранения существующих форм хозяйствования на земле и сложившихся коллективных форм присвоения сельскохозяйственной продукции. “Предприятие в рыночной

¹ Рязанов В.Т. Экономическое развитие России. Реформы и российское хозяйство в XIX – XX вв. – СПб, Наука, 1998.-С.516-517.

экономике – это не только производственная или торговая единица, - отмечают А. Кота и Ж. Ривуар, - но и коллектив людей, которые находят в аналогичной товарной деятельности средство реализации своих устремлений”¹.

Здесь необходимо отметить, что сельские жители были вынуждены сдавать земельные доли в аренду сельскохозяйственным организациям в связи с незавершенностью процесса спецификации прав собственности на землю, неразвитостью рынка факторов производства и отсутствием альтернативных способов её использования. Таким образом, возникало правило нерыночного вовлечения земельных ресурсов во внутрихозяйственные арендно-рентные отношения.

Институциональная парадигма исследования фирмы разбивается условно на два основных течения². Первое течение анализирует организации извне, через институциональную среду, т. е. исследует социальные, юридические и политические правила игры, без которых невозможно понять особенности функционирования и развития экономических организаций, их роль в производстве, распределении, обмене и потреблении товаров и услуг. Второе направление институционализма исследует организации, причем, прежде всего “изнутри” то есть через систему соглашений, контрактов. Более подробно основные подходы к анализу экономических организаций даны О.И. Уильямсоном³.

Исходя из этого подхода деятельность и современное развитие фирм – сельскохозяйственных организаций в аграрной сфере экономики также можно рассматривать с двух точек зрения – с позиции влияния внутренних образующих её соглашений и контрактов и внешней институциональной среды.

Если применить институциональный подход к исследованию природы и особенностей функционирования фирм, участвующих в арендно-рентных отношениях, то мы выявим ряд принципиальных особенностей, отличающих сельскохозяйственные организации от фирм, функционирующих в других от-

¹ Кота А. Ривуар Ж. Капитализм и рыночная экономика. - М.: АНОР, 1991.- С.112.

² Нуреев Р.М. Курс микроэкономики: Учебник для вузов.-2-е изд., изм. – М.: Издательство НОРМА, 2003.- С.186.

³ Williamson O. Coloration of Alternative Approaches to Economic Organization // Journal of Institutional and Theoretical Economics. - 1990. - №1. - Vol. 146. Уильямсон О. Экономические институты капитализма: Фирмы, рынки, «отношенческая» контрактация.- СПб.: Лениздат; CEV Press, 1996. -702с.

раслях экономики. В первую очередь, сельскохозяйственные организации, то есть фирмы, не всегда полностью ориентируют свою деятельность на получение максимальной прибыли, как это предполагается в рамках неоклассической экономической теории, хотя основной целью деятельности предприятий является извлечение прибыли, и сельскохозяйственные предприятия вкупе с фермерскими хозяйствами отнесены к категории коммерческих организаций. Следовательно, земельные ресурсы, в том числе взятые в аренду, также могут использоваться сельскохозяйственными организациями не только в целях получения прибыли.

Неэффективная деятельность фирм на рынке сельскохозяйственной продукции наиболее полно изучена В.К. Нусратуллиным. Разработанная им схема, объясняющая существование неравновесия в экономике, использована нами в первой главе данной диссертации¹.

Существование различных целей у трудовых крестьянских хозяйств отмечал А.В. Чаянов. Его концепция трудопотребительского баланса исходила из того, что крестьянин, используя в своем хозяйстве собственный труд и труд своей семьи, стремится не максимизировать чистую экономическую прибыль, а увеличить валовую продукцию². В. Андрефф прямо отмечает, что в условиях переходной экономики достижение основной цели фирм является весьма проблематичным³.

По нашему мнению, одним из направлений деятельности фирм, кроме получения прибыли, является производство сельскохозяйственной продукции с целью удовлетворения собственных потребностей в сырье и в продуктах питания, обеспечение собственных работников минимальной натуральной оплатой, сохранение данной формы хозяйствования и т.д. Эту особенность аграрного производства и соответственное поведение производителей в этой отрасли эко-

¹ Нусратуллин В. Рента и регулирование экономических отношений (в новейшей модели экономики). - Уфа, 1996.-С.96-102. Зайнуллин А. Неравновесный анализ экономики: формализация и программирование: Препринт научного доклада. - Уфа, 2004.- 23с. Королева Ю. Некоторые аспекты современной аграрной политики в России//Проблемы региональной экономики.-2002.- № 4-6. -С.346-370.

² Чаянов А. Крестьянское хозяйство.- М.: Экономика, 1989.- С.244-272.

³ Андрефф В. Постсоветская приватизация в свете теоремы Коуза// Вопросы экономики. - 2003.-№12.- С.122-136.

номики отмечает Р.С. Гайсин: “Если снижение цен приводит к исчезновению экономической прибыли, крестьянин все равно продолжает производство, так как он получает доход, необходимый для удовлетворения текущих потребностей семьи”.¹ Необходимо отметить, не только доход, но продукты сельского хозяйства для собственного потребления или для производства мяса. Это отчасти объясняет причину существования в течение десяти лет убыточных сельскохозяйственных организаций в аграрной сфере экономики нашей страны (табл. 3.1).

Таблица 3.1. Основные показатели деятельности сельскохозяйственных организаций в Российской Федерации²

	1995	1997	1998	1999	2000	2001	2003	2004	2005
Число сельскохозяйственных организаций (на конец года), тыс.	26,9	27,0	27,3	27,3	27,6	24,8	22,1	20,6	19,0
в том числе, убыточных: всего	15,4	22,0	23,9	14,8	14,1	11,4	10,8	7,2	7,6
В процентах от общего числа сельскохозяйственных организаций	57	82	88	54	51	46	49	35	40
Рентабельность продукции сельского хозяйства	6	-20	-22	15	13	17	9	12,5	14,2
В том числе продукции растениеводства	45	12	2	48	49	41	36	34,8	20,5
продукции животноводства	- 7	- 35	- 32	-0,2	- 6	4	-5	0,1	10,7
Посевная площадь, млн. га	102,5				85,4	84,7	79,5	78,7	77,4

¹ Гайсин Р.С. Механизм формирования и развития конъюнктуры рынка продовольствия (вопросы теории и методологии). - М.: ТАУРУС АЛЬФА, 1998.- С.71.

² Сельское хозяйство в России. 2002; Стат. сб. /Госкомстат России М., 2002. –С.109. Сельское хозяйство, охота и лесоводство в России. 2004. Стат. сб. /Росстат. - М., 2004. – С.431-438. Российский статистический ежегодник. 2006: Стат. Сб./Росстат.- М.: 2006. - С.442-447.

Но тогда посевные площади, находящиеся в пользовании или владении убыточных сельскохозяйственных организаций, также используются неэффективно, то есть без получения выгоды, соответственно в рамках нерыночных отношений. Следовательно, основная часть сельскохозяйственных организаций - не имеют финансовых средств для выплат арендной платы, а арендодатели земельных долей – сельские жители - не получают земельной ренты. Таким образом, внутрифирменные нерыночные отношения, возникающие при вовлечении земельных долей сельских жителей в сельскохозяйственный оборот, характеризуются не только отсутствием контрактных и господством иерархических отношений, но и не выплатами земельной ренты. Таким образом, основная часть сельскохозяйственных организаций - участников арендно-рентных отношений, являясь нерентабельными формами хозяйствования на земле, воспроизводят такие формы нерыночных правил найма земельных ресурсов, как безрентные. Таким образом, в ряде случаев, одним из основных факторов приводящих к тому, что основная часть сельскохозяйственных организаций – арендаторов земель, функционируют нерентабельно и способствуют тем самым возникновению нерыночного (безрентного) использования взятых в аренду земель, являются сложившиеся эндогенные факторы, в частности экономические условия хозяйствования (экономические институты аграрной сферы экономики).

3.3 Экзогенные факторы, оказывающие влияние на формирование рыночных и нерыночных правил определения земельной ренты в современной аграрной сфере экономики России

Теоретические и методологические вопросы соотношения издержек (себестоимости, цены) производства сельскохозяйственной продукции обусловленной качеством земли и рыночной цены на них оказывающих влияние на принятие решения участниками арендно-рентных отношений, также вероятные изменения спроса и предложения на рынке аренды земли мы рассмотрели в первой главе данной работы (схемы 1. 11, 1.12). Применим разработанные в первой главе методические положения к анализу арендно-рентных отношений современной аграрной сферы экономики нашей страны и попытаемся сделать теоретические выводы.

Мы исходим из того, что в современной аграрной сфере экономики нашего государства рыночные цены на сельскохозяйственную продукцию колеблются на уровне издержек её производства на землях не худшего, а среднего качества. Об этом свидетельствуют следующие данные: в 1998 года полная себестоимость производства 1 ц зерна в России составила 63 рубля, а реализационная цена - 52, в результате рентабельность его производства была убыточной в большинстве сельскохозяйственных организаций. В 1997 и в 1998 годах полная себестоимость сахарной свеклы в России составила соответственно 24 и 27 рублей за один центнер, при цене реализации 20 и 26 рублей. В результате уровень рентабельности (с учетом дотаций и компенсаций из бюджета) оказался отрицательным - соответственно 7 и 3%¹.

О соотношении рыночных цен на сельскохозяйственную продукцию и издержек её производства свидетельствуют данные о рентабельности производства растениеводческой и животноводческой продукции, приведенные нами в

¹ Макарец Л.И., Макарец М.Н. Экономика производства сельскохозяйственной продукции: Учебное пособие. – СПб.: Изд-во «Лань», 2002. - С32,51.

предыдущем параграфе (табл. 3.1). Данные о рентабельности производства сельскохозяйственной продукции свидетельствует о том, что рыночные цены на сельскохозяйственную продукцию намного ниже среднеотраслевых издержек производства большей части сельскохозяйственной продукции. Так если общая рентабельность производства сельскохозяйственной продукции в 2002 году составила 6%, в 2003 – 9, а 2004 году - 10%, то в 2005 году она снизилось, до 8%.

Производство животноводческой продукции убыточно и низко рентабельно в большинстве субъектов Российской Федерации¹. Такая ситуация с производством животноводческой продукции в аграрной сфере экономики нашей страны сложилась в результате сформировавшихся низких рыночных и закупочных цен на эту продукцию. Низкие рыночные и закупочные цены на животноводческую продукцию в нашей стране складывались в результате отказа государства от субсидирования и льготного кредитования этой отрасли в течение последних десяти лет и на фоне возрастающего импорта дешевой и зачастую некачественной животноводческой продукции.

В 1997 году, наша страна, импортировала 3 млн. тонн мяса, в 2003 году ввоз мяса составил 2 млн. 668 тыс. тонн². Импортируемое в нашу страну мясо производится зарубежными производителями, которым органы государственной власти этих стран выделяют различные субсидии. В результате себестоимость производства этого продукта у них оказывается намного ниже, чем у производителей нашей страны. Так, импортное мясо (свинину) отечественные мясокомбинаты в 2004 году закупали по 30-50 рублей за килограмм, тогда как средние издержки ее производства у наших производителей составил 100 -130 рублей. В результате на внутреннем рынке сельскохозяйственной продукции устанавливались низкие закупочные цены на мясо, которые диктовали частные посреднические мясные компании. В результате во многих регионах, в том числе и в Республике Башкортостан, себестоимость 1 центнера живой массы

¹ Сельское хозяйство в России. 2002; Стат. сб. /Госкомстат России М., 2002. –С.109. Сельское хозяйство, охота и лесоводство в России. 2004. Стат. сб. /Росстат. - М., 2004. – С.431-438

² Сельское хозяйство, охота и лесоводство в России. 2004: Стат. сб./Росстат. – М.: 2004. – С.140.

крупного рогатого скота без переработки составила в 2004 году 3243 рубля, тогда как цена её реализации - лишь 2476, соответственно убыток составил 767 рублей. В 2005 году себестоимость производства этой же продукции составил 3643 рубля, цена реализации - 3180, а убыток - 463 рубля.

Рыночные цены на животноводческую продукцию, за исключением свинины, оказались ниже издержек её производства почти во всех регионах России¹. На то, что современный уровень цен на животноводческую продукцию не только не содержит дифференциальную ренту, но и не позволяет вести расширенное воспроизводства стада указывает Тришин Н.²

Соответственно основная часть земель сельскохозяйственного назначения используемая для производства животноводческой продукции, не обеспечивает получение арендаторами даже средней нормы прибыли. Одним из причин такой ситуации в том, что рыночные цены на сельскохозяйственную продукцию (в частности на животноводческую продукцию) снизились среднеотраслевых издержек ее производства. Если исходить из данных Федеральной службы государственной статистики (Росстат) по рентабельности производства сельскохозяйственной продукции, реализованной сельскохозяйственными организациями по регионам, то заметим, что в рамках нерыночного, то есть бездоходного или убыточного сектора находятся около 22 млн. га земель, входящих в разряд кормовых угодий, где производится животноводческая продукция³.

Тому, что современные рыночные цены оказались в большинстве регионов России ниже средней себестоимости их производства, способствует конечно и тот факт, что основная часть земельных ресурсов аграрной сферы нашей страны расположена в зонах крайне холодного или засушливого климата, т. е. в неблагоприятной для производства продуктов питания климатической зоне. Этот факт в настоящее время признается всеми учеными - как аграрниками, так и экономистами. Тот факт, что эффективность аграрной сферы экономики на-

¹ Губайдуллин М.С. Проблемы производства и реализации мяса в Республике Башкортостан//Вестник Академии наук Республики Башкортостан.- 2007- №1. - С.56-60.

² Тришин Н. Экономическая оценка земли в переходной экономике России: теория, методология, практика : Автореф. дис. ... д-ра экон. наук. - Оренбург, 2002. - С.15.

³ Российский статистический ежегодник. 2006: Стат. Сб./Росстат.- М.: 2006. - С.447.

шей страны зависит не только от результативности человеческой деятельности и уровня вложения капитала, но и от природно-климатических условий хозяйствования на земле, впервые был особо подчеркнут на Всероссийском освещении по вопросу “О неотложных мерах по стабилизации и развитию агропромышленного производства” 19 февраля 1999 года. На этом совещании Г.А. Романенко подчеркнул о том, что вступая в международный общий рынок не надо забывать, что более 70% территории нашей страны расположено в зонах крайне холодного, либо крайне засушливого климата. По оценке отечественных и зарубежных ученых, биологический потенциал для выращивания важнейших сельскохозяйственных культур в России в два-три раза ниже, чем в Западной Европе и Соединенных Штатах Америки¹. В результате чего энергозатраты производства сельскохозяйственной продукции намного выше, чем в других странах мира. По мнению В.А. Назаренко, энергоемкость продукции стране в 2 раза выше, чем в США².

Так решающая роль в производстве зерна в Российской Федерации принадлежат только пяти экономическим районам: Поволжскому (20-24% валового производства зерна), Северо-Кавказскому (18-22%), Уральскому (16-19%), Западно-Сибирскому и Центральночернозёмному (по 10-12 %). Экономические районы по условиям удовлетворения внутренних потребностей населения продовольствием делятся на четыре группы. В первой группе с избыточным производством основных видов продовольствия – Северо-Кавказский, Центральночерноземный и Поволжский экономические районы. Во второй группе – Западно-Сибирский, Волго-Вятский экономические районы и Калининградская область; в третьей зоне - Центральный и Уральский экономические районы; в четвертой – Северный, Северо-Западный, Восточно-Сибирский и Дальневосточный экономические районы, где условия самообеспечения продовольствием наименее благоприятные.

¹ Стенограмма Всероссийского совещания по вопросу “О неотложных мерах стабилизации и развитию агропромышленного производства” от 19 февраля 1999 года. - С.12-13.

² Сельское хозяйство России и зарубежных стран (аналитико-статистический сборник) Под общей редакцией академик РАСХН В.И. Назаренко. М.: ВНИИТЭИагропром, 2000. - С.52, 66.

Следовательно, себестоимость производства сельскохозяйственной продукции в аграрной сфере экономики ряда районов даже при равновеликом вложении капитала, в результате различия природно-климатических условий будет выше, чем в других странах мира. Следовательно, одним из основных путей повышения конкурентоспособности нашего аграрного производства становится не только снижение издержек производства, но и разработка новых сортов сельскохозяйственных культур обеспечивающих высокую урожайность и качество зерна в не благоприятных природно-климатических условиях.

В ситуации, когда внутренние рыночные цены на сельскохозяйственную продукцию выравниваются с мировыми, производство сельскохозяйственной продукции на значительной территории нашей страны становится неэффективным. Ввоз дешевого продовольствия из других стран мира становится одним из факторов, способствующих тому, что конъюнктура рыночных цен на сельскохозяйственную продукцию внутри страны начинает колебаться на уровне издержек её производства на землях среднего качества. Так общий объем импорта продовольственных товаров и сельскохозяйственного сырья (кроме текстильного) по сравнению с 2000 г. увеличился в 2,9 раза и в 2006 составил около 21, 6 млрд. долл.¹. В целом зерновое хозяйство удовлетворяет потребности страны в кормовом зерне, но продовольственное зерно в частности пшеницу высокого качества, в стране производится в не достаточном количестве. По данным зернового баланса, уровень самообеспеченности России зерном не превышает 75%, тогда как в странах ЕС он составляет 110-115 %, в США - 145-150%². Следовательно, речь должна идти не об импорте продуктов питания, а о всесторонней поддержке государством землепользователей, производящих сельскохозяйственную продукцию³.

В результате этого, рыночные цены на единицу сельскохозяйственной продукции (P_{Π}) на внутреннем рынке нашей страны начинают колебаться на уровне издержек их производства на землях среднего, а не худшего качества,

¹ Российская экономика: прогнозы и тенденции. – 2007- №4 (169). - С.6-7.

² Большая Российская энциклопедия: 30 т. / Председатель научно. - ред. совета Ю.С. Осипов, отв. ред. С.Л. Кравец. -. «Россия». – М.: Большая Российская энциклопедия, 2004.- С.538- 539.

³ Об этом смотрите пятую главу диссертационной работы.

как было в административно-командной экономике. Данная ситуация нами объясняется путем разработки модели взаимозависимостей рынков сельскохозяйственной продукции, издержек ее производства и цены аренды земли формируемой спросом и предложением¹. (рис. 3.3).

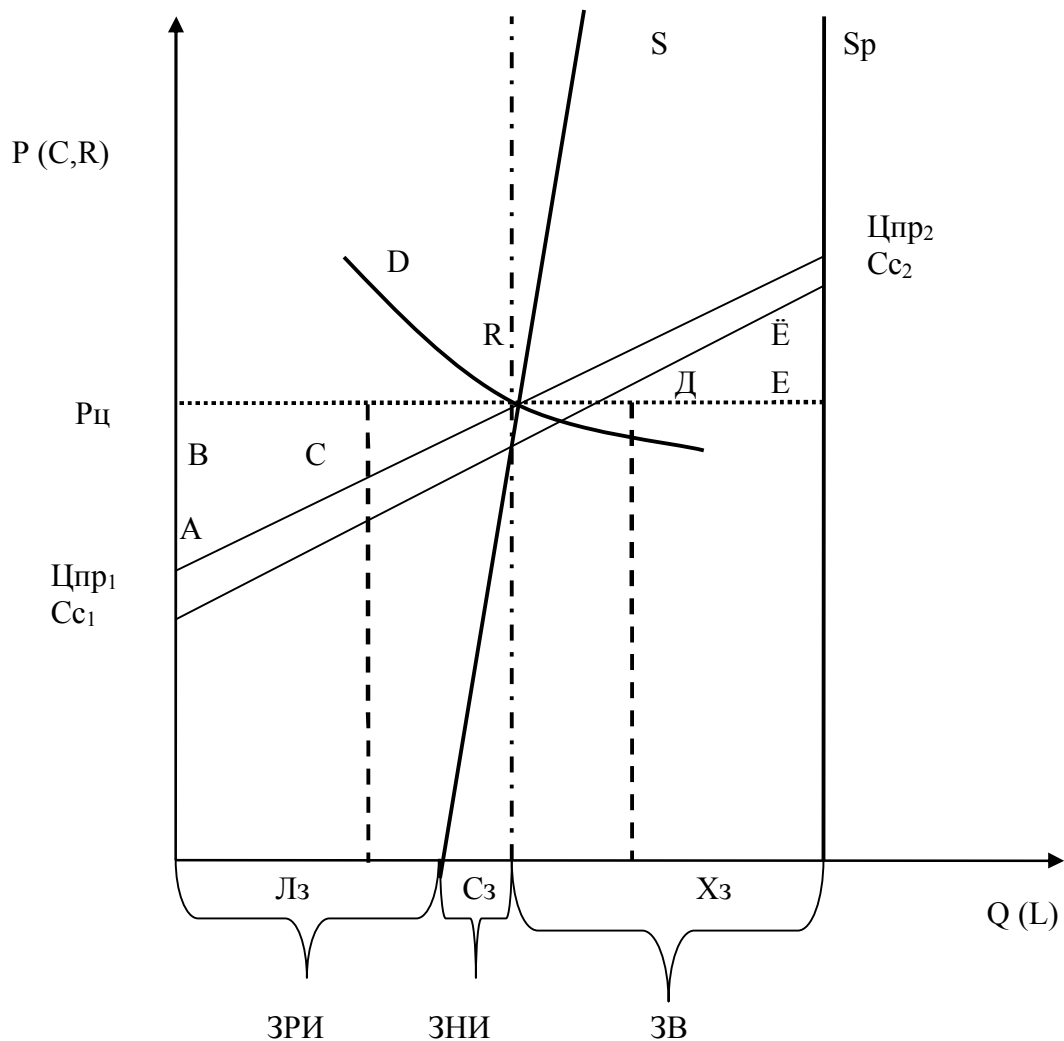


Рисунок 3.3 Модель взаимосвязи рыночных цен на сельскохозяйственную продукцию, себестоимости (издержек) её производства на землях различного качества, а также спроса и предложение на рынке аренды земли.

При построении схемы взаимодействия рынка аренды земли, сельскохозяйственной продукции и издержек её производства (основных экономических

¹ Схема построена на основе изучения моделей, разработанных для объяснения основных причин существования земельной ренты А. Маршаллом, П. Самуэльсоном, В. Нусратуллиным, а также схем, использовавшихся для раскрытия существования рыночного и нерыночного секторов в смешанной экономике О. Мамедова и производства базовых и пионерных продуктов Д. Миропольского. Смотрите первую главу данной работы.

институтов аграрной сферы экономики) по оси ординат мы откладываем рыночные цены ($P_{ц}$), издержки производства сельскохозяйственной продукции (C) и величину земельной ренты (R). По оси абсцисс откладываем показатели объема производимой сельскохозяйственной продукции (Q), количества и качества земельных ресурсов, используемых в сельском хозяйстве (L). В данной схеме: $Ц_{пр1}$, $Ц_{пр2}$ – цены производства единицы продукции на землях различного качества; $C_{с1}$, $C_{с2}$ – соответственно себестоимость производства единицы продукции; $P_{ц}$ – рыночная равновесная цена единицы сельскохозяйственной продукции, колеблющаяся на уровне затрат её производства на землях среднего качества; $Л_3$ – земли лучшего качества; $С_3$ – земли среднего качества; $Х_3$ – земли худшего качества. ABC – излишек над средней нормой прибыли (дополнительный доход), возникающий в результате разницы рыночной цен ($P_{ц}$) и цены производства единицы продукции на землях лучшего и части среднего качества ($Ц_{пр1}$, $Ц_{пр2}$); $ДЕ\ddot{E}$ – убыток, возникающий при использовании земель худшего и среднего качества; S – предложение земли (сдача в аренду) при рыночной цене ($P_{ц}$); S_p – первоначальное предложение земли; D – спрос на рынке аренды земли при рыночной цене ($P_{ц}$); R – цена аренды земли (рента); $ЗВ$ – земли, вышедшие из сельскохозяйственного оборота; $ЗНИ$ – земли нерыночного использования; $ЗРИ$ – земли рыночного использования. Снижение рентабельности производства сельскохозяйственной продукции ниже 30 % мы рассматриваем как один из главных показателей отсутствия дополнительного дохода при использовании земли.

Как видно в схеме рыночная цена на сельскохозяйственную продукцию ($P_{ц}$) колеблется на уровне издержек (себестоимости и цены производства) производства сельскохозяйственной продукции на землях среднего качества. Использование земель худшего и части земель среднего качества становится невыгодным. В результате кривая рыночного предложения земель (S) сместилась влево. Соответственно кривая рыночного спроса на аренду земли (D) оказалась на уровне земель среднего качества. Предпринимателей не интересуют земли, использование которых для производства сельскохозяйственной продукции при

данной рыночной цене невыгодно. В результате цена аренды земли будет находиться в точке R . Цена аренды земли (R) находится на уровне пересечения рыночных цен ($P_{Ц}$) и цены производства на землях среднего качества ($C_{пр1}, C_{пр2}$). В этой ситуации рыночным арендным спросом будут охвачены лишь земли лучшего качества и часть земель среднего качества (находящиеся левее от точки R - величины земельной ренты), использование которых приводит к возникновению дополнительной прибыли (ABC). Эти земли выступают землями рыночного использования ($ЗРИ$). Цена производства и соответственно себестоимость сельскохозяйственной продукции на землях худшего и части среднего качества оказываются выше рыночных цен. Это земли, находящиеся правее рыночной цены аренды земли (R). Использование этих земель для производства продуктов питания при данной рыночной цене также становится убыточным. Этот убыток показан в виде треугольника $ДЕЁ$. В связи с тем, что производство сельскохозяйственной продукции на этих землях невыгодно, они постепенно выходят из сельскохозяйственного оборота. $ЗВ$ – это земли вышедшие из сельскохозяйственного оборота.

Для каких целей используются земли среднего и худшего качества, если их вовлечение в сельскохозяйственный оборот не приносит прибыль? Ответ прост для производства товаров не для продажи, то есть для внутреннего потребления. Товарность сельскохозяйственного производства в хозяйствах всех категорий в аграрной сфере экономики России в процентах от общего объема производства в 2003 году составила по зерну 62,2%, по картофелю - 12,7%, а в 2004 году соответственно 55,4 и 13,5 %¹. Такая ситуация имеет место и в аграрной сфере экономики других стран мира. Например, в США, в первой половине XX века товарность не превышала 60%, в Швейцарии – 56, а во Франции товарность сельскохозяйственной продукции составляла, а в то время все-

¹ Основные показатели сельского хозяйства России в 2004 году. – М.: Федеральная служба государственной статистики, 2005. - С.21.

го 44%¹. Исходя из этого, В.В. Круглов, делает вывод о том, что законы товарного производства в данной отрасли имеют специфическое проявление.

Таким образом, более половины продукции произведенной в современной аграрной сфере экономики нашей страны, не реализуется на сторону и не приносит производителям дополнительную прибыль. Нереализованная зерно, например, используется для производства животноводческой продукции, которая, как мы уже отмечали выше, является наиболее убыточной отраслью сельского хозяйства. Таким образом, в аграрной сфере экономики существуют земельные ресурсы, которые используются для производства продукции для внутреннего потребления. Эти ресурсы мы рассматриваем как земли нерыночного использования (ЗНИ). На схеме эти земли сельскохозяйственного назначения расположены правее от пересечения рыночного арендного спроса и предложения. Эти земли используются для удовлетворения собственных потребностей (для производства нетоварной продукции). При этом использование этих ресурсов для производства продуктов с целью реализации, оказывается невыгодным, так как себестоимость их производства выше рыночных цен. Земли нерыночного использования вовлекаются в процесс производства сельскохозяйственной продукции для внутреннего потребления или в результате не рыночных стимулов. Таким образом, одним из основных путей увеличения количества земель, использование которых будет приносить дополнительную прибыль, является кардинальное снижение издержек (себестоимости) производства сельскохозяйственной продукции. В первую очередь необходимо разрабатывать инновационные программы снижения издержек производства мяса и молока. При данной рыночной цене ($P_{ц}$) все земли худшего качества и часть земель среднего качества (ЗНИ) могут вовлекаться в систему арендно-рентного использования, но уже на основе нерыночных правил и способов определения величины земельной ренты, например за долю урожая или за другие услуги которые могут оказать арендаторы.

¹ Круглов В.В. Мелкотоварное земледелие в условиях современного капитализма. – Ленинград: Изд-во Ленинградского университета. – 1983. - С.8-9.

Предложение земель в аренду в неоклассической экономической теории трактуется как ограниченный ресурс. В данной схеме предложение земли (S) рассматривается как относительно ограниченный ресурс. Так кривая предложения наклонена вправо. Это объясняется выходом более 30 млн га сельскохозяйственных угодий из сельскохозяйственного оборота. Выведенные из сельскохозяйственного оборота земли при повышении рыночных цен на сельскохозяйственную продукцию могут быть вновь востребованы. А в случае дальнейшего снижения рыночных цен на сельскохозяйственную продукцию относительно сложившейся цены её производства, количество земель, вышедших из сельскохозяйственного оборота, будет возрастать. На основании вышесказанного в монографии делается вывод, о том, что в современной аграрной сфере экономики существуют земли сельскохозяйственного назначения, использование которых для производства сельскохозяйственной продукции в настоящее время невыгодно (это земли нерыночного использования). Часть этих земель используется для производства продуктов для внутреннего потребления, часть выводится из производства (земли вышедшие из сельскохозяйственного оборота). В то же самое время в аграрной сфере экономики нашей страны есть земли лучшего качества (высокого плодородия), использование которых в настоящее время может принести производителям дополнительный доход (это земли рыночного использования).

Существование земель рыночного и нерыночного использования соответственно свидетельствует о наличии в аграрной сфере рыночных и нерыночных институтов вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения и определения величины земельной ренты.

ГЛАВА IV МОДЕЛИ ИНСТИТУТОВ ВОВЛЕЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ В АРЕНДНО-РЕНТНЫЕ ОТНОШЕНИЯ

4.1 Модель дорыночного института вовлечения земли в арендно-рентные отношения

В данной главе работы нами ставится задача разработать модели, объясняющие возникновение и развитие различных институтов-правил определения земельной ренты, что невозможно сделать без подробного исследования образов мышления и форм поведения участников арендно-рентных отношений в различной институциональной среде и экономических ситуациях.

Экономика, по мнению Л. Роббинс, это наука изучающая поведение человека с точки зрения отношений между его целями и ограниченными средствами, допускающими их альтернативное использование¹. Т. Парсонс призвал экономистов отказаться от узких упрощенных взглядов на мотивацию действий людей и их рациональность и обратиться к изучению человеческого поведения, что имеет место в других науках. Он подчеркивал, что экономическая деятельность осуществляется в определенной институциональной среде. Институты - не просто организационные структуры, «это нормативные модели, которые определяют, что в данном обществе считается должным, заданным или ожидаемым образом действия или социального взаимоотношения»².

Призывы Т. Парсонса и других социологов, стоявших на его позиции, не встретили отклика у большинства экономистов. Экономисты все еще остаются при своих взглядах основанных на объективности экономических отношений и упрощенных воззрениях на рациональность поведения людей. Рациональное поведение людей, по их мнению, предопределяется только их психологией, об-

¹ Роббинс Л. Предмет экономической науки//THESIS. 1993. Т.1. Вып. 1. - С. 10-23.

² Парсонс Т. Мотивация экономической деятельности// О структуре социального действия. – М, 2000. – С. 334.

разом мышления складом ума. Речь идет о приоритетных формах образа мышления, психологии, мироощущения, то есть менталитете,¹ который и предопределяет форму экономического поведения².

По мнению В. Автономова, модели хозяйствующего субъекта, порожденные экономической теорией, всё еще далеки от реальности³. В большинстве моделей, используемых в экономической теории, игнорируется основной субъект экономических отношений – человек. В. Пуляев подчеркивает, что до настоящего времени в социально-гуманитарной литературе преобладает так называемый бессубъектный характер связей людей: «... что вся история состоит из действий людей, и бессубъектный характер их связей не дает возможности объяснить эти действия»⁴.

Но субъект экономических отношений, как мы уже отмечали выше, не представляет собой «черный ящик», его образ мышления (менталитет) и соответственно способы поведения могут быть исследованы. Соответственно их формы поведения, быть может, не только рациональными, направленными на решение одной задачи - максимизации прибыли, но и адаптивными, иррациональными, направленными на решение иных неэкономических задач. Экономическая теория, по мнению Л. Миэринь, должна признать двойственную природу человека. С одной стороны, остается фактом, что люди склонны к алчности, эгоизму и другим порокам. С другой стороны, также является фактом, что люди мотивированны сильным желанием помощи и сотрудничества друг с другом и

¹ Менталитет – склад ума; мироощущение, мировосприятие; психология.

² Швери Р. выделяет шесть видовых уровней определения рациональности: а) оппортунистически, б) ограниченно эгоистично, в) ограниченно альтруистично, г) альтруистично (стремление к максимально полезной для общества деятельности). В соответствии с видами действующих лиц он выделяет их задачи (которые могут быть четкими, одномерными и многомерными), а также формальные и неформальные ограничения и проводит различие между человеком экономическим (*homo economicus*) и человеком общественным (*homo sociologicus*). Человек экономический, по его мнению, всегда ограничен решением одной задачи: максимизации прибыли, получения максимумов голосов избирателей, минимизация трудовых ресурсов. Смотрите: Теория рационального выбора: универсальное средство или экономический империализм?// Вопросы экономики. -1997. - №7. – С.35-40

³ Автономов В.С. Модель человека в экономической науке. – СПб.: Экономическая школа, 1998. – С.3-12.

⁴ Пуляев В. Социально-гуманитарные науки и проблема человека в новой парадигме развития//Человек и духовно-культурные основы возрождения России/Под. ред. Г.П. Выжлецова, В.Т. Пуляева, В.Н. Сагатовского. – СПб.: Издательство С-Петербургского университета, 1996.- С.4-11.

часто готовы поставить общее благо выше своих первостепенных интересов¹. По-нашему мнению, такие формы поведения, как рациональность, иррациональность (ограниченная рациональность) и адаптивность, нельзя считать само собой разумеющимися. Так как, на выбор форм мышления и поведения сильное влияние оказывает изменяющаяся объективная реальность. Возникновение тех или иных образов мышления и форм поведения оказываются обусловленными объективно сложившимися институциональной средой и экономическими институтами.

Изучение эволюции существовавших правил вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения позволяют нам сделать вывод о том, что рациональное поведение не было присуще её участникам во все времена и что эту форму поведения может использовать только часть участников арендно-рентных сделок, владевших и использовавших земельные ресурсы приносящий дополнительный доход (выгоду). В данной главе мы рассмотрим влияние на формы поведения участников арендно-рентных отношений институциональной среды и экономических институтов, в частности рыночных цен на сельскохозяйственную продукцию, издержки ее производства на землях взятых в аренду, различия качества земли в различные исторические периоды. При этом фактический материал, на основании которого мы моделируем формирование участниками арендно-рентных отношений тех или иных институтов-правил определения величины земельной ренты рассмотрены нами во второй главе данной работы.

Взаимосвязь структуры рынка сельскохозяйственной продукции и рынка аренды земли и в рамках нее поведения участников арендно-рентных отношений сложны и многогранны. Т. Эггертссон отмечает, что целый ряд экономистов, высказывают сомнение по поводу возможности экономического анализа фундаментальных правил, управляющих обменом². В данной главе мы не ставим цель подробного изучения внутренних субъективных (психологических)

¹ Миэринь Л.А. Безопасность хозяйствующих субъектов в условиях нестабильной среды. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1999. – С. 122-123.

² Эггертссон Т. Экономическое поведение и институты: Пер. с англ. – М.: Дело, 2001.- С.92-93.

причин принятия решения о выборе или создании тех или иных правил поведения и выбор форм и способов исчисления земельной ренты. Наша задача заключается в разработке таких концептуальных моделей, которые позволили бы объяснить формирования объективной реальностью тех или иных образов мышления и форм поведения участников арендно-рентных отношений и выбора ими тех или иных правил определения и изъятия земельной ренты. Изучение особенностей возникновения правил - институтов формирования величины земельной ренты и вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения в условиях, когда основная часть земельных ресурсов аграрной сферы экономики нашей страны вовлекается в процесс производства через систему аренды, приобретает наибольший теоретический и практический интерес.

Для описания и изображения процесса формирования или выбора субъектами арендно-рентных отношений различных правил (институтов) определения величины земельной ренты и вовлечения земельных ресурсов в систему срочного и платного использования мы используем метод концептуального моделирования. Концептуальная модель - это некоторый идеальный образ объекта, который зависит не только от его объективно существующих свойств, но и от знаний опыта и других факторов, свойственных субъекту исследования¹. Моделирование – это исследование объекта познания на моделях. Модель - это логическое или математическое описание компонентов и функций, отображающих существенные свойства моделируемого объекта или процесса (обычно рассматриваемых как система или элементы системы)². Таким образом, моделирование позволит нам объяснить процесс формирования или выбора участниками отношений найма тех или иных институтов вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения.

В данной модели мы в первую очередь показываем влияние на образ мышления и соответственно на формы поведения субъектов арендно-рентных

¹ Концептуальная модель - это некоторый идеальный образ объекта, который зависит не только от его объективно существующих свойств, но и от знаний, опыта и других факторов, свойственных субъекту исследования. Смотрите: Балашевич В.А., Андронов А.М. Экономико-математическое моделирование производственных систем. – Минск. – Университетское, 1995. – С.14-15.

² Лопатников Л. Экономико-математический словарь.- М.: Наука, 1987.-С.45.

отношений институциональной среды и экономических институтов. Бесспорно, поведение участников этой сделки определяется также их менталитетом, когнитивными способностями¹, также нельзя игнорировать и влияние на принятие ими тех или иных решений объективных условий хозяйствования, внешних структур управления, неэкономическое принуждение, ограниченность и недостаток информации и т.д. При этом указанные внешние факторы в связи с различиями в когнитивных способностях по-разному воспринимаются участниками этой сделки. Такое восприятие, по мнению Д. Норта, обусловлено накоплением опыта и знаний и объединением этих факторов в мысленных (ментальных) конструкциях действующих лиц². Как отмечает Р. Швери, ссылаясь на целый ряд исследователей этих вопросов, до сих пор субъективное понимание рациональности (по нашему мнению, и других правил поведения) остается весьма спорным³.

Мы исходим из того, что субъективное восприятие (психология, менталитет) участников этих отношений и, что не менее важно, приобретенные в семье и в обществе навыки мышления, когнитивные способности и соответственно традиционные образы поведения определяют их выбор. Но при этом, мы считаем, что на выбор или на формирование участниками тех или иных правил поведения и на образ их мышления в первую очередь оказывают влияние институциональная среда и внешние экономические институты.

Применим методы институционального анализа арендно-рентных отношений разработанные в первой главе диссертации к периоду существования аренды земли после отмены крепостного права. Участники арендно-рентных сделок в тот период выбирали формы поведения, основанные на традициях и обычаях крепостного землепользования. Формы поведения участников арендно-рентных отношений определялись образом мышления (менталитетом), сложившимся в результате многовекового существования аренды земли в период крепостного права. Так собственники земли, определяя плату за использование

¹ Познавательные способности субъекта, его умение собирать и правильно обрабатывать информацию.

² Норт Д Институциональные изменения: рамки анализа//Вопросы экономики. - 1997. - №3. - С.8-18

³ Швери Р. Теория рационального выбора: универсальное средство или экономический империализм?// Вопросы экономики. - 1997. - №7. - С.35-52.

земли, традиционно устанавливали величину земельной ренты в виде десятой доли продукции (десятина) или в виде двух - трех дней отработок в неделю или же определенной суммы денег.

Этот образ мышления у собственников земли формировался в течение долгого периода времени и был обусловлен необходимостью сохранения существующей системы землепользования и воспроизводства субъектов собственности и землепользователей и членов их семей. При этом, собственник земли – арендодатель и крестьянин – арендатор, участвуя в системе арендно-рентных отношений, исходили из сложившихся традиций, обычаев аренды земли. Но при этом крестьянин- арендатор занимал пассивную, а именно приспособительскую позицию, то есть выбирал правило адаптивного поведения, исходя из того, что барин хозяин и не обидит. О защитной силе обычая, то есть защите, которую арендатор находил в существующем обычае, мы можем также узнать у К. Маркса и А. Маршалла¹. По мнению, Д.Ю. Миропольского, Россия и в своей иерархичности имела особенность. Так получилось, что у нас всегда было много земли и мало людей. Отсюда двойственное отношение русских господ (феодалов) к русским рабам (крепостным). Так русский господин добр - не убивает, зол - не пускает на волю².

При нехватке качественной земли, особенно в центральной части России, (как нами было уже отмечено во второй главе данной работы), условия арендно-рентных отношений диктовали собственники земли. А на окраинах России, где существовал избыток земельных ресурсов, возникали ситуации, когда условия найма земли диктовали арендаторы. Решающую роль в формировании правил вовлечения и определения величины земельной ренты, казалось бы, играют субъекты - участники арендной рентных отношений, но, с другой стороны, такие внешние факторы как избыток или нехватка земельных ресурсов также

¹ Маркс К. Капитал. Критика политической экономии. Т.3 Кн. 3. Процесс производства, взятый в целом. - М.: Политиздат, 1989.- Ч.2.-509с. Маршалл А. Принципы политической экономии: Пер. с англ. В 3-х т. - М.: Прогресс, 1984.- Т.III.- С. 56.

²Миропольский Д.Ю. Неравновесие и типы хозяйственных систем: Часть II. – СПб.: Изд-во СПбУЭФ, 1994.- 150с.

оказывали и оказывают влияние на выбор тех или иных правил аренды земли и определения величины земельной ренты.

М.И. Туган-Барановский считал, что аренда земли в России в начале XX века по своему содержанию являлась не капиталистической (рыночной), а продовольтвенной. По его мнению, этот тип аренды земли характеризуется тем, что арендатор часто арендует землю отнюдь не ради получения прибыли, а для того, чтобы иметь возможность применить куда-нибудь свой труд и получить средства для пропитания и выживания. Поведение арендаторов в части таких форм арендных сделок можно рассматривать как вынужденное, то есть адаптивное, приспособляющееся к сложившимся условиям хозяйствования, обычаям и традициям сдачи и найма земли. Как видим, экономическое и хозяйственное состояние участников арендно-рентных отношений также оказывало влияние на формирование правил найма земли и определение величины земельной ренты. А собственники земли, в связи с нехваткой земли диктовали условия сдачи земли в аренду на выгодных для себя условиях, вели себя рационально, но при этом не стремились выходить за рамки сложившихся формальных и неформальных норм и традиций платного землепользования.

Как известно, в конце XIX века в России частная форма собственности на землю не получила достаточного распространения. Таким образом, нам необходимо иметь в виду, что социально-экономической основы для развития рыночных правил вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения в условиях дорыночной хозяйственной системы России не было. После отмены крепостного права, рента долгое время выплачивалась в виде барщины (отработок), оброка (долей урожая) и в редких случаях - деньгами¹. Величина выплачиваемой земельной ренты была различной. Но в большинстве случаев величина платы за использование земли продолжалась определяться на основе сложившихся традиций и обычаев платного и срочного землепользования. Таким образом, дорыночный институт арендно-рентных отношений возник тогда,

¹ Все данные о развитии арендно-рентных отношений в России после отмены крепостного права, то есть в дорыночной хозяйственной системе смотрите в первом параграфе второй главы данной работы.

когда участники этой сделки, то есть собственник земли, так же, как и землепользователь, действовали на основе традиций, обычаев, привычек (рутины),¹ сложившихся еще в период крепостного права. По мнению Т. Веблена, сами институты складывались из общих для большинства людей привычных навыков мышления². Обычаи и традиции, которые сложились при передаче земли в аренду, превращаются в привычки, в определенные навыки мышления (рутины). Таким образом, когда оба участника арендно-рентных отношений чтят и выбирают правила определения величины ренты, основанные на традициях и привычках, возможно возникновение и существование системы арендно-рентных отношений, которая определяется нами как дорыночная (традиционная).

Соответственно, модель, которая позволяет нам объяснить существование дорыночных институтов арендно-рентных отношений в виде схемы, будет выглядеть следующим образом. Субъект №1 - собственники земельных ресурсов, представленные крупными землевладельцами, государством (казной) и уделом при сдаче земли в аренду исходят из своего привычного образа мышления и выбирают правило поведения основанное на традициях и обычаях сложившихся в прошлом. Субъект №2 - землепользователь (крестьянин) действуя, исходя из привычных навыков мышления, выбирает традиционные способы определения величины земельной ренты. Таким образом, оба участника арендно-рентных отношений в этот период выбирали правила традиционного (привычного) поведения имевшего место до отмены крепостного права (см. рис. 4.1).

В конце XIX века использование всех земель для производства продовольствия в аграрной сфере экономики нашей страны приносило сверхприбыль, что было обусловлено, в первую очередь, нехваткой продуктов питания, в результате чего рыночные цены на единицу сельскохозяйственной продукции оказывались выше издержек её производства на землях худшего качества. Нехватка продуктов питания, в свою очередь, была обусловлена низкой урожай-

¹ Привычки - это механизм, благодаря которому можно совершать конкретные текущие действия, не прибегая к непрерывным рациональным оценкам. Смотрите: Ходжсон Д. Экономическая теория и институты: Манифест современной институциональной экономической теории: Пер. с англ. - М.: Дело, 2003.- С.192.

² Veblen T. The Place of Science in Modern Civilizations and Other Essays. New York: Huebsch 1919 p.239

ностью, отсутствием интенсивных технологий обработки земли, агрохимических знаний, средств механизации и т. д.

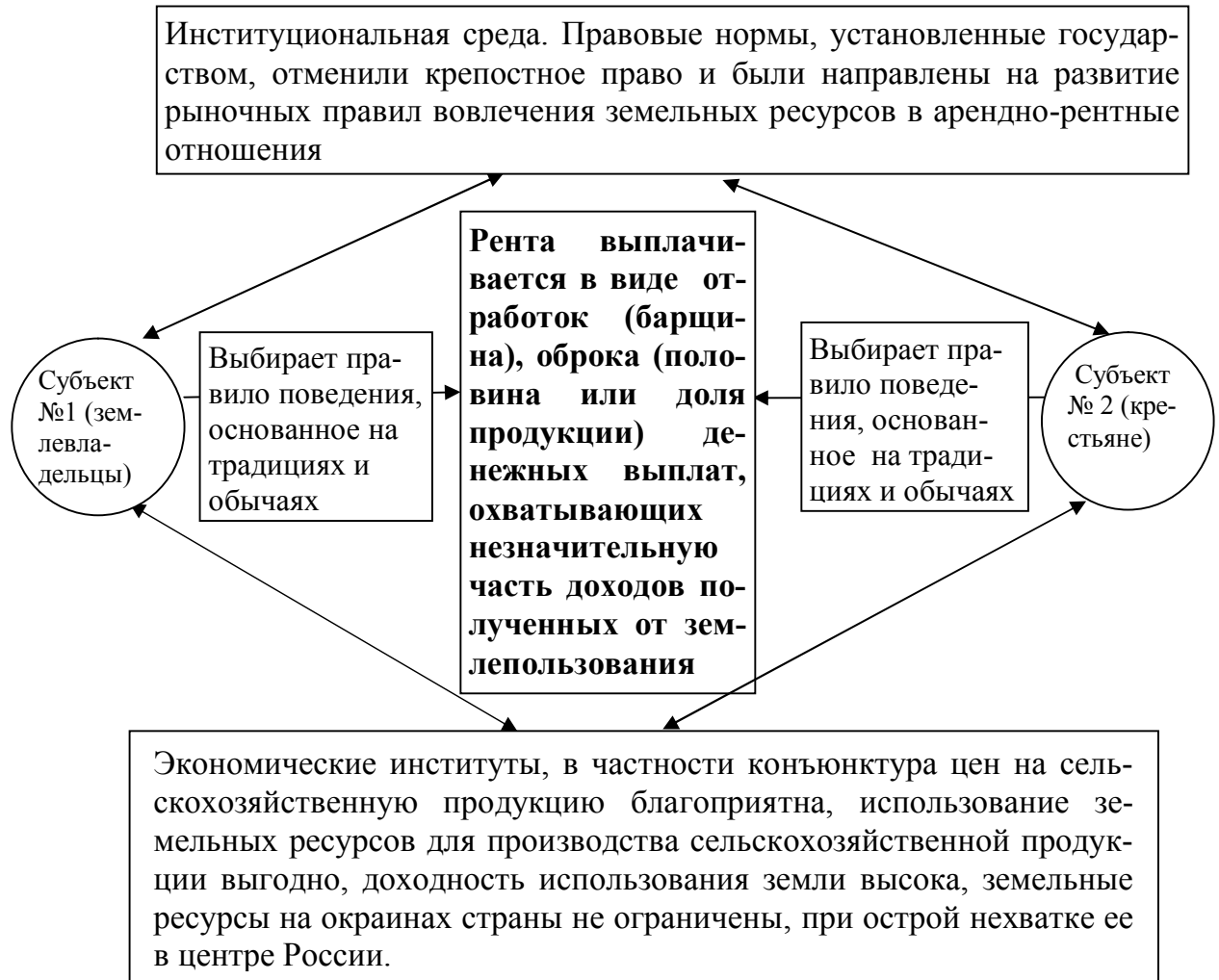


Рисунок 4. 1 Модель дорыночного института-правила вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения и определения земельной ренты

Рост цен на сельскохозяйственную продукцию внутри нашей страны длился до 1875 года. Во-второй половине XIX века, под влиянием кризиса промышленности происходит падение мировых цен на хлеб, в результате чего ста-

ли падать и внутренние цены на продукты питания¹. При этом, цены на сельскохозяйственную продукцию до 1875 года внутри страны были значительно выше издержек их производства на всех землях, в том числе худшего качества. Эта ситуация соотношения рыночных цен на единицу сельскохозяйственную продукцию и издержек ее производства отображено в рисунке 4.2².

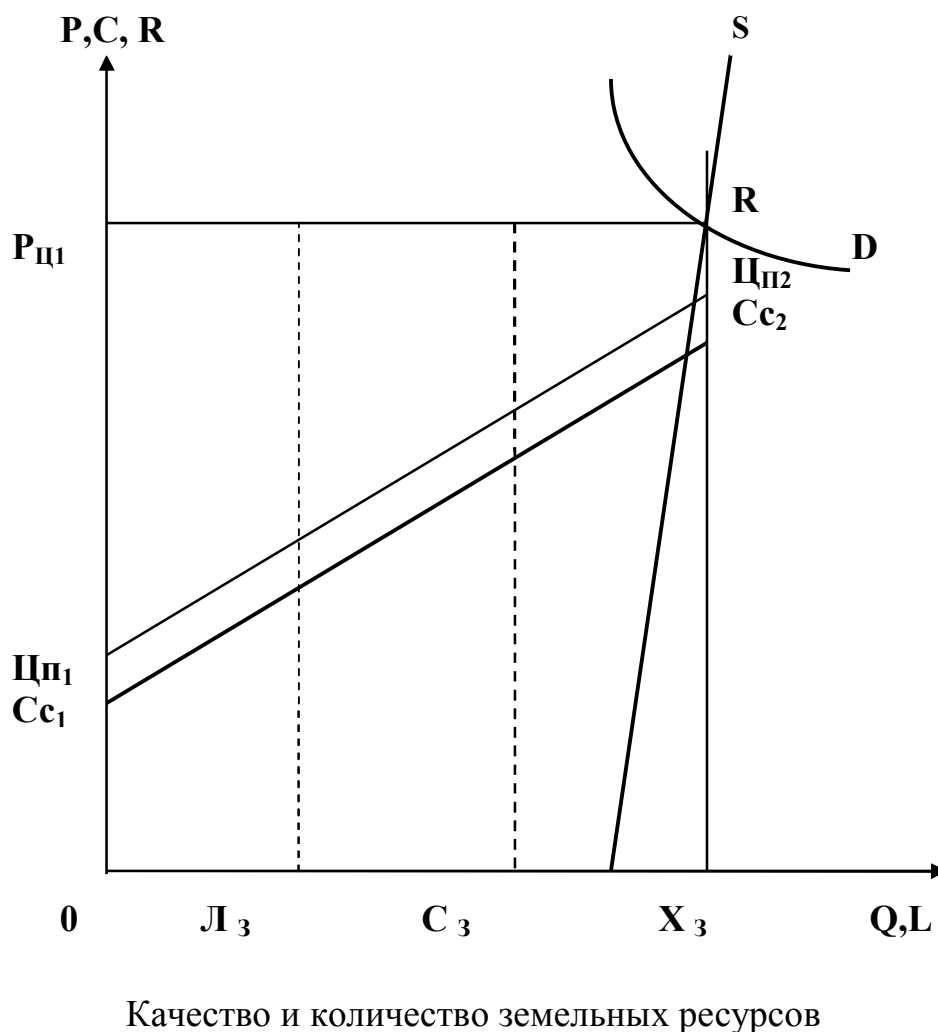


Рисунок 4. 2 Схема соотношения рыночных цен на сельскохозяйственную продукцию и издержек её производства на землях различного качества и рынок аренды земли в рыночных хозяйственных системах

¹ Ляшенко П.И. История народного хозяйства СССР. – М.: Государственное издательство политической литературы, 1956. – Т. II - С.84-89

² Эта схема была разработана нами в первой главе монографии, в данном случае она используется для демонстрации тех или иных ситуаций на рынке сельскохозяйственной продукции, оказывающих влияние на выбор участниками арендно-рентных отношений тех или иных правил определения величины земельной ренты.

Здесь $\Pi_{\text{пр}1}$, $\Pi_{\text{пр}2}$ - цена производства, C_{c1}, C_{c2} – себестоимость сельскохозяйственного производства, P_{Π} - цена на продукты питания, L_3 – земли лучшего качества, C_3 - земли среднего качества, X_3 - земли худшего качества. Q – количество и качество земельных ресурсов вовлекаемых в арендно-рентные отношения, ABC – излишек над средней нормой прибыли, S - предложение земли в аренду, D – рыночный арендный спрос на землю. Как видно из схемы, в результате сложившейся конъюнктуры цен на сельскохозяйственную продукцию покрывались издержки её производства на землях лучшего, среднего и худшего качества.

В результате сложившейся благоприятной конъюнктуры цен на сельскохозяйственную продукцию все земли сельскохозяйственного назначения оказываются вовлеченными в процесс производства продуктов питания на фоне роста ставки земельной ренты. При этом правила изъятия земельной ренты были основаны на традициях и обычаях, то есть представляли собой дорыночные институты вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения. Главную роль в возникновении и развитии дорыночных (традиционных) правил вовлечения земельных ресурсов являлась институциональная среда, в частности, пережитки крепостного права, неформальное право, сложившиеся у сельского населения привычный образ мышления и соответственно поведения.

Таким образом, экстенсивный тип земледелия, характерный для дорыночных способов производства продовольствия, приводил к дефициту продуктов питания и к последующему повышению цен на продовольствие и соответственно росту рентных платежей. Но, несмотря на это, поведение большинства собственников земли и арендаторов-землепользователей регулировалось традициями и обычаями, то есть образом мышления и привычками сложившимся еще в период крепостного права (рутиной). В рамках традиционного поведения в большинстве случаев изымался не только весь произведенный дополнительный продукт, но и часть продукта который должен был бы, принадлежат арендатору.

Традиционные правила изъятия ренты складывалось с учетом необходимости создания условий для самостоятельного развития крестьянского хозяйства и обеспечения продуктами питания его самого и членов его семьи. При этом правила определения величины земельной ренты, в связи с нехваткой земельных ресурсов обусловленной экстенсивным типом ведения сельскохозяйственного производства диктовали земельные собственники

При этом в дорыночных хозяйственных системах, в частности в аграрной сфере экономики России в конце XIX века, при передаче земли в платное и срочное пользование в большинстве случаев отсутствовали арендные (контрактные) отношения. Рентные отношения возникавшие по поводу определения величины платы за использование земли в большинстве случаев регулировались устными, неформальными нормами. Права пользования землей, при этом, на окраинах страны не продавались, а раздавались, величина платы за их пользование устанавливались или навязывались государством (казной)¹. Эти правила распределения ресурсов некоторые экономисты определяют как иерархию или раздаток².

Постепенно, наряду с дорыночными правилами, с возникновением и развитием частной собственности на землю и развитием рыночных отношений и соответственно, частного экономического интереса возникали рыночные правила вовлечения земли в систему арендно-рентных отношений. Эта форма изъятия земельной ренты была денежной. В рамках этих правил оба участника арендно-рентных отношений пытались полностью реализовывали свои экономические интересы, собственник земли присваивал дополнительный доход, а арендатор среднюю норму прибыли возникавшей при производстве сельскохозяйственной продукции, с использованием взятой в аренду земли. Возникновение рыночных правил изъятия в виде ренты всего дополнительного дохода связано не только с развитием рыночного образа мышления и рационального поведения, но и изменившейся институциональной средой и экономическими

¹ Бессонова О.Э. Раздаток: институциональная теория хозяйственного развития России Новосибирск: ИЭиОПП СО РАН.- 1999.-152с.

² См. первую главу, первый параграф данной работы.

условиями хозяйствования в аграрной сфере экономики¹. Традиционный образ мышления, склад ума, мировоззрение не были одинаково присущи всем участникам арендно-рентных отношений. Наряду с господствовавшим тогда традиционным, нерыночным менталитетом возникали субъекты, которым были присущи иная психология, иной образ мышления (менталитет) и, соответственно, другие формы поведения.

¹ Историю возникновения рыночных отношений вообще, в том числе в аграрной сфере экономики в частности см. Хикс Д. Теория экономической истории. Пер. с англ. /Под. ред. и вступ. Ст. Р.М. Нуреева.- М.: Вопросы экономики, 2003. – 224с.

4.2 Модель рыночного института вовлечения земли в арендно-рентные отношения и определения земельной ренты

Современные представили неоклассической экономической теории природу рыночных правил вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения и формирования величины платы за пользование землей рассматривают в ином ключе. В соответствии с методологическими подходами неоклассической экономической теории, как мы уже отмечали в первой главе данной работы, цена аренды земли (земельная рента) формируется на рынке аренды земли в результате воздействия спроса и предложения. В соответствии с парадигмой исследования неоклассической экономической теории субъекты собственности и хозяйствования - участники сделок с землей поступают всегда рационально¹, то есть всегда стремятся максимизировать прибыль и являются людьми экономическими².

Такие условности неоклассической экономической теории имели смысл в условиях рынка свободной конкуренции и полностью определенных правах собственности на землю. Представители новой институциональной экономической теории отвергают этот постулат и заменили его концепцией нахождения удовлетворительного результата (satisficing) Герберта Саймона или иными поведенческими аксиомами³. По мнению Т. Эггертссона, Г. Саймон исходит из того, что рациональность человека ограничена. Индивиды используют стратегию нахождения удовлетворительного результата, то есть ищут способы достижения некоего уровня адекватного их устремлениям. Модель нахождения

¹ Рациональность (rationality) – форма поведения индивида, при которой « субъект (1) никогда не выберет альтернативу X, если в то же время (2) доступна альтернатива Y, которая, с его точки зрения (3), предпочтительнее X. Смотрите Швери Р. Теория рационального выбора: универсальное средства или экономический империализм?//Вопросы экономики. – 1997.-№7.- С. 37-46.

² Человек экономический - поведенческая модель, описывающая поведение субъекта в ситуации ограниченности ресурсов, стремящегося максимизировать свою полезность. Смотрите Нуреев Р. М. Эволюция институциональной теории и её структура//Институциональная экономика /Под общей ред. А. Олейника. – М.: ИНФРА-М, 2005. - С.26-75.

³ Simon H. Models of Man New York Wiley. - 1957. - P. 111-123.

удовлетворительного результата описывает процесс, ведущий к принятию решения: люди начинают поиск и когда не достигают цели своих устремлений, пересматривают и сами цели. По мнению Т. Эггертссона, одно из следствий теории Саймона заключается в том, что характер поведения рационального индивида невозможно вывести из объективной информации об окружающей среде: требуется еще знание его или ее умственной деятельности. Из теории Г. Саймона можно сделать следующий интересный вывод: индивиды в процессе своей деятельности, исходя из правильной оценки (познания) информации об окружающей среде, могут изменять свои цели и соответственно формы поведения¹.

Изменение людьми образа мышления и, соответственно, поведения в зависимости от изменения внешней среды и правильности оценки этих изменений позволяет нам сделать вывод о том, что правила, на основе которых земельные ресурсы вовлекаются в арендно-рентные отношения, также могут изменяться. Модель нахождения удовлетворительного результата путем изменения поведения участников обмена (найма) представляет собой отрицание основного постулата неоклассической программы исследования, а именно теории строго рационального поведения субъектов. В рамках институциональной парадигмы исследования, возникли различные школы и направления, формулирующие свои теоретические подходы и объясняющие поведение людей не по строго определенной форме в соответствии с принципом максимизации, а с учетом неполноты информации, ограниченной рациональности (действия на результат, а не на получение максимальной прибыли), возможного оппортунистического поведения участников сделок и наличия трансакционных издержек².

В неоклассической экономической теории господствует следующее объяснение возникновения рыночных правил, регулирующих арендно-рентные от-

¹Эггертссон Т. Экономическое поведение и институты: Пер. с англ. – М.: Дело, 2001. – С.23.

² Более подробно о теории рационального выбора смотрите Швери Р. Теория рационального выбора: универсальное средство или экономический империализм// Вопросы экономики.- №7. - 1997. - С.35-51. Нуреев Р.М. Эволюция институциональной теории и её структура// Институциональная экономика: Учебник /Под общ. ред. А. Олейника. – М.: ИНФРА – М, 2005. – С.26-66.

ношения, в частности рассмотрение рыночного спроса и предложения как основного фактора, формирующего величину цены аренды земли, то есть ренты. В соответствии с этим подходе возникновение и развитие арендно-рентных отношений обусловлено выгодностью взятых в аренду дополнительных земельных ресурсов и соответственно доходностью сдачи земли в платное пользование.

В рамках неоклассической экономической теории поведение участников арендно-рентных отношений объясняется в терминах ограничения, но при этом последние рассматриваются как цены и доход. Но возможность появления дохода напрямую связана с издержками производства продукции и конъюнктурой рыночных цен на них, а также качеством и местоположением данного фактора производства. Таким образом, не только доход и цена, но и издержки производства продуктов питания, обусловленные качеством земли, становятся ограничениями, регулирующими правила поведения участников арендно-рентных отношений.

По мнению, Е.А Шаститко, любая экономическая модель, отображающая поведение двух и более субъектов, в явной или в неявной форме содержит допущения, ключевым элементом которых является рациональность¹. Рациональным (в трактовке неоклассической экономической теории и рыночным) будет такое поведение участников данных отношений обмена, которое обеспечит обоим акторам наибольшую выгоду (полезность). Следовательно, субъект № 1, а в нашем случае это арендодатель (собственник земли), сдавая землю в аренду и предполагая получить максимальный доход, выбирает правило рационального поведения и пытается установить максимально высокую цену за ресурс. В то же самое время субъект № 2, (в нашем случае это арендатор), стремясь получить максимальный доход от использования земли, выбирая тип рационального поведения, пытается приобрести права пользования или владения землей за возможно низкую плату (за среднюю норму прибыли). Итак, оба субъекта исходя из указанного предположения выбирая форму рационального поведения,

¹ Шаститко А.Е Модели человека в экономической теории . – М.: ИНФРА-М, 2006. –С.6.

определяют равновесную (гармоничную, взаимовыгодную) плату за пользование землей, величина которой должна быть равна дополнительному доходу, возникающему при использовании взятой в аренду земли. Если при использовании земли, взятой в аренду, отсутствует дополнительный доход или же величина земельной ренты больше этого излишка, ситуация равновесия или гармонии не возможна. Так как в виде земельной ренты собственник земли будет присваивать не дополнительный доход, а часть средней нормы прибыли, ущемляя, тем самым экономический интерес арендатора.

Именно в той ситуации, когда оба участника арендно-рентных отношений реализуют правила рационального поведения и приходят к согласию изымать ренту в виде величины всего дополнительного дохода, по-нашему мнению, и формируются рыночные правила вовлечения земельных ресурсов в систему срочного и платного землепользования. Если эти условия найма земли удовлетворяют обе стороны, составляется договор аренды земли, в котором оговаривается величина выплачиваемой земельной ренты и возникает рыночные арендно-рентные отношения.

Речь идет о такой ситуации, которую описал применительно к рынку товаров В. Паретто. По мнению В. Паретто, существуют два вида поведения - логичное и нелогичное. Первое эквивалентно тому, что в современной литературе именуется рациональным соответствием целей и средств. Под «нелогичным» поведением имеется в виду многочисленные действия, которые даже в наши дни большая часть цивилизованных людей совершают инстинктивно, механически, в силу привычки¹. По его мнению, в реальной жизни всегда имеет место сочетание логичных и нелогичных действий². В Паретто считает распределение эффективным, если товары (ресурсы) нельзя перераспределять так, чтобы улучшить чье-то положение, не ухудшив положение других³. Следовательно, эффективным является такое распределение ресурсов, когда использование

¹ Pareto V. The Mind and Society, 4 vols, translated from the Italian edition of 1923 by A. Bongiorno and A. Livingston, and edited by A. Livingston (London: Jonathon Cape) – 1935. – vol. 1. P 77.

² Pareto V. Manual of Political Economy, translated from the French edition of 1927 by A.S.Schwier and A.N.Page (New York: Augustus Keiiy)-1971.- P 30, 120.

³ Нуреев Р.М. Курс микроэкономики: Учебник для вузов. – 2-изд., изм. – М.: Издательство НОРМА, 2003. – С.360-361.

всех земель взятых в аренду для производства продуктов питания позволит получить участниками арендно-рентных отношений дополнительный доход и среднюю норму прибыли. Смотрите рисунок 4.3.



Рисунок 4.3 Модель рыночных правил определения величины земельной ренты в условиях рынка свободной конкуренции

Напомним, что данное взаимоотношение между участниками арендно-рентных отношений, основано на теоретических и методологических положениях классической и неоклассической теории земельной ренты. Эти теории

предполагали и предполагают, что системы платного землепользования возникают лишь тогда, когда существует излишек над средней нормой прибыли и аренда дополнительной земли обеспечивает арендатору среднюю норму прибыли, а собственнику - земельную ренту в виде этого излишка (дополнительного дохода). Этот этап развития конъюнктуры цен на сельскохозяйственную продукцию демонстрирует следующая схема, смотрите рисунок 4.4.

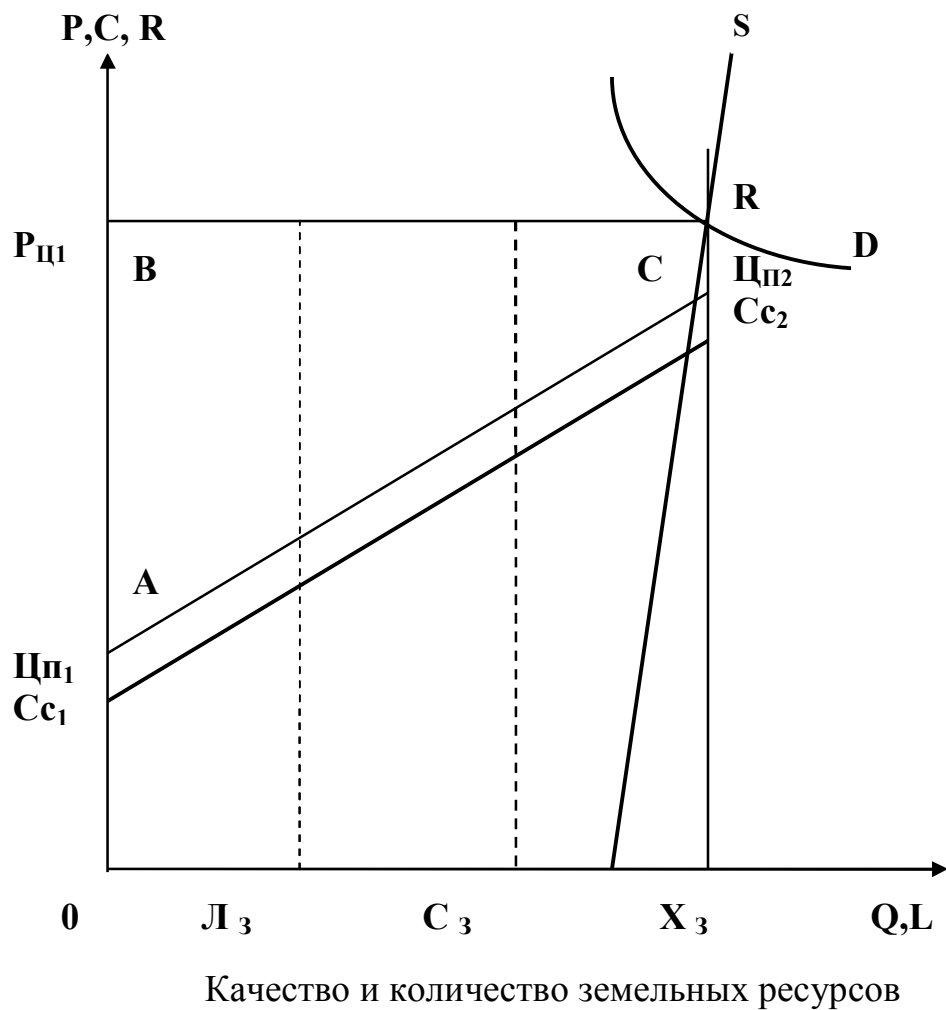


Рисунок 4.4 Схема соотношения рыночных цен на сельскохозяйственную продукцию и издержек её производства на землях различного качества на ненасыщенном рынке продовольствия

Цена производства и соответственно себестоимость единицы сельскохозяйственной продукции в этот период ($\Pi_{\text{пр1}}$, $\Pi_{\text{пр2}}$, C_{c1} , C_{c2}) оказываются ниже рыночных цен (P_{Π}) на землях худшего качества (X_3). Рыночный спрос и предложение на рынке аренды земли соответственно охватывают все земли, включая худшие. Собственники (арендодатели) земли присваивают в виде ренты весь излишек (ABC), который возникает в результате разницы себестоимости и цены производства единицы продукции и рыночной цены на нее. Арендатор присваивает среднюю норму прибыли, то есть разницу между ценой и себестоимостью производства единицы сельскохозяйственной продукции. Такая ситуация возможна на ненасыщенном рынке продовольствия.

Алгоритм расчета земельной ренты, в нашем рассмотрении дифференциальной ренты один, без учета местоположения, при данной модели её изъятия можно выразить, используя следующую формулу:

$$D_p = (P_{\Pi} - \Pi_p) \cdot U_{pf},$$

где P_{Π} - рыночная цена, Π_p - цена производства на каждом участке земли; U_{pf} - урожайность фактическая на каждом участке земли, ц/га. Цену производства можно рассчитать как сумму, состоящую из фактической себестоимости производства продукции в рублях и нормативной или средней рентабельности (P_{cp}) равной 30%:

$$\Pi_p = C_c + P_{cp}.$$

Именно тогда, когда рыночные цены (P_{Π}) единицы сельскохозяйственной продукции оказываются выше уровня издержек (себестоимости) их производства на землях худшего качества, и создаются условия для возникновения всех видов земельной ренты, в том числе и абсолютной ренты¹.

При данной конъюнктуре цен становится выгодным вкладывать капитал не только в земли лучшего, среднего, но и худшего качества. Перед собственниками земель худшего качества возникает альтернатива: обрабатывать землю

¹Этот период развития аграрной сферы экономики, когда рыночные (общественные) цены на сельскохозяйственную продукцию были выше индивидуальных цен их производства на землях худшего качества, рассмотрены в работах К. Маркса (см. первую главу данной работы).

самому или сдавать её в аренду. Именно при такой конъюнктуре цен на сельскохозяйственную продукцию возможно господство рыночных правил определения величины земельной ренты, характерной чертой которой является изъятие в виде ренты дополнительного дохода (рис. 4.3).

В связи с распространением в аграрной сфере экономики частной собственности на землю и коммерческих (рыночных) отношений у предпринимателей - фермеров и собственников земли постепенно формируется рыночная психология, при которой в виде ренты начали изымать весь излишек над средней нормой прибыли (дополнительный доход), возникавшей в сельском хозяйстве.

Капиталист-предприниматель арендует землю с целью получения среднеотраслевой нормы прибыли. В этой ситуации экономические интересы арендодателя и арендатора удовлетворяются в результате возникновения равновесной цены аренды земли, равной дополнительному доходу, получаемому при использовании земли. Но при этом цена аренды земли в каждом случае её найма может быть различной из-за различия в дополнительном доходе возникающего в результате различия качества земли, издержек производства сельскохозяйственной продукции разного образа мышления и психологии участников этих сделок и институциональной среды и экономических институтов.

Таким образом, рыночный институт арендно-рентных отношений возникает не только в результате принятия субъективного решения о выборе форм рационального поведения, но и в результате влияния на принятие решения экзогенных факторов, таких как институциональная среда и экономические институты аграрной сферы экономики.

4.3 Модель нерыночного института вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения в условиях перепроизводства сельскохозяйственной продукции

В связи с изменением технологии производства продуктов питания, снижением издержек их производства, ростом конкуренции со стороны производителей из других стран постепенно происходило снижение цен на сельскохозяйственную продукцию и как следствие начали изменяться институты-правила вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения. В результате возникающего избытка (перепроизводства) сельскохозяйственной продукции и снижения цен на неё использование земель сельскохозяйственного назначения худшего качества стало невыгодным. Производство ряда видов сельскохозяйственной продукции в современной аграрной сфере экономики некоторых стран мира стало нерентабельным, а в ряде случаев и убыточным¹. В результате земли худшего качества постепенно выводятся из сельскохозяйственного оборота. В итоге в аграрной сфере экономики, в том числе и в странах с развитой рыночной экономикой, возникают земельные ресурсы, использование которых при данной конъюнктуре цен на сельскохозяйственную продукцию становится невыгодным. Как мы уже отмечали в предыдущей главе данной работы, это земли нерыночного использования. К землям нерыночного использования относятся часть земель среднего и все земли худшего качества (рис. 4. 5), производство сельскохозяйственной продукции в которых при данной конъюнктуре цен невыгодно.

¹ Во многих экономических исследованиях, посвященных изучению аграрной сферы экономики других стран мира, в том числе с развитой рыночной экономикой, например США, отмечается, что все большее число сельскохозяйственных товаропроизводителей ведут нерентабельную, а зачастую убыточную хозяйственную деятельность. Смотрите: Земельный вопрос/Под ред. Е.С. Строева. - М.: Колос, 1999.-С.356. Черняков Б.А. Аграрный сектор экономики США на рубеже веков// АПК: экономика управление. – 2000. -№7. – С.50-60. Крупнейшая в США ферма по производству картофеля// Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. -2004. -2004.-С.55-58. Опенышев С. Зарубежный опыт государственного аграрного протекционизма// Международный сельскохозяйственный журнал. -2004. - №1. - С.3-8.

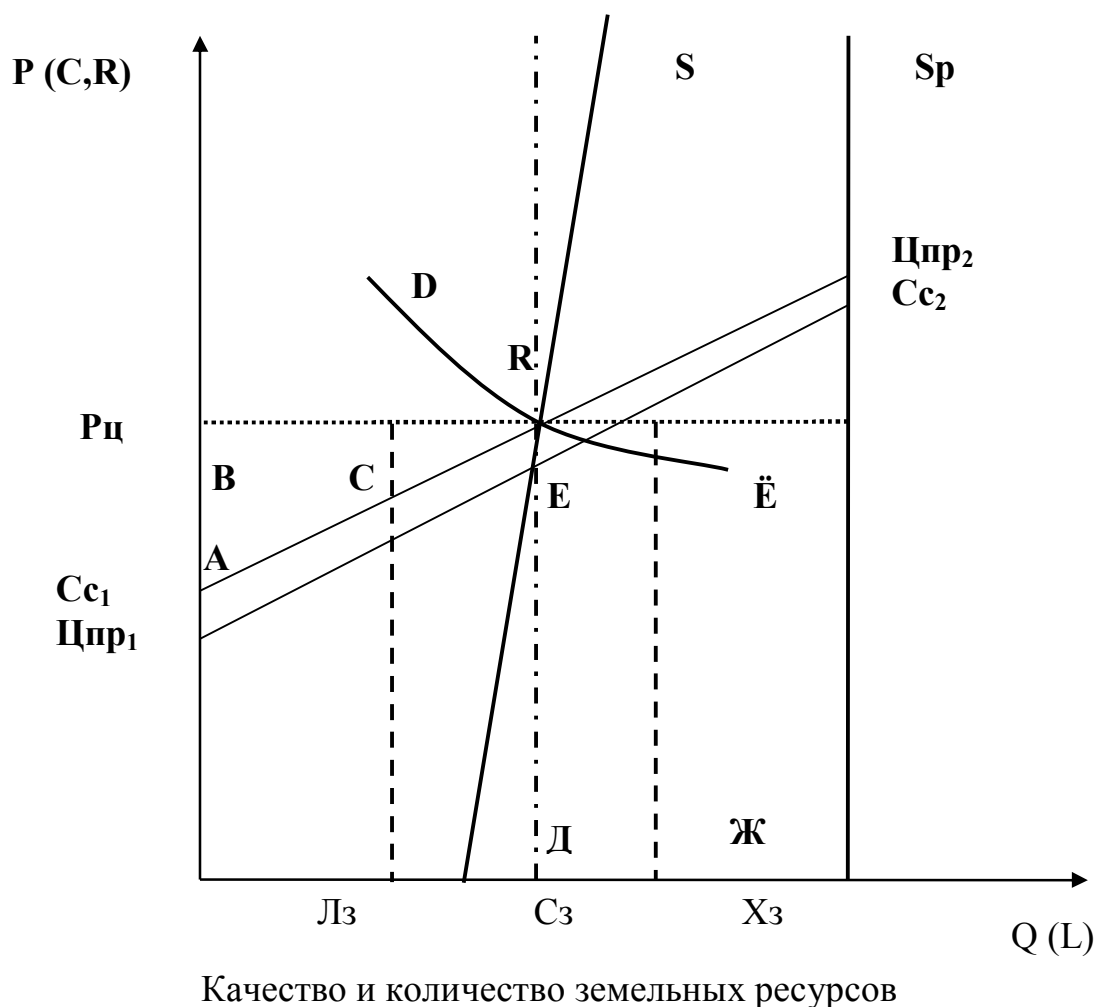


Рисунок 4. 5 Схема соотношения цен на сельскохозяйственную продукцию и издержек её производства на землях различного качества, спрос и предложение на рынке аренды земли в условиях перепроизводства продовольствия

Рыночная цена на сельскохозяйственную продукцию ($P_{ц}$) колеблется на среднеотраслевом уровне себестоимости и цены производства ($Ц_{пр1}, Ц_{пр2}, C_{c1}, C_{c2}$) единицы сельскохозяйственной продукции (например зерна, мяса). В результате рыночное предложение земли на рынке аренды сместилось влево. Соответственно кривая рыночного спроса на аренду также смещается влево. Точка пересечения кривой спроса и предложения на рынке аренды земли формируют равновесную цены аренды земли (величину земельной ренты). Исполь-

зование земель в рамках многоугольника ДЕЕЖ нерентабельно, так как издержки (себестоимость и цена) производства единицы продукции на этих землях при данной рыночной цене убыточно. Земли, находящиеся в рамках этой трапеции, должны выводиться из сельскохозяйственного производства, но их использование продолжается, хотя не с целью получения прибыли, а с целью удовлетворения собственных потребностей и сохранения традиционного сельского образа жизни¹. Речь идет о пострыночных правилах вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения.

Вовлечение в систему арендно-рентных отношений земельных ресурсов, использование которых для производства сельскохозяйственной продукции невыгодно, невозможно на основе рыночных правил. В этом секторе отсутствуют земли, использование которых для производства сельскохозяйственной продукции при данных сложившихся издержках её производства и конъюнктуре цен выгодно. Соответственно на эти земли не может быть рыночного спроса, то есть огромного количества покупателей прав пользования или владения землей стремящихся максимизировать прибыль.

В то же самое время использование части земель среднего и всех земель лучшего качества в связи с тем, что себестоимость и цена производства единицы продукции в них ниже рыночных цен, является выгодным. Использование этих земель при данной конъюнктуре рыночных цен на единицу сельскохозяйственной продукции и сложившихся нормальных издержках производства на землях лучшего качества и части земель среднего качества позволяет получить дополнительный доход (рис. 4.5., треугольник ABC). Этот доход может быть полностью или частично передан в виде ренты собственнику земли. Вовлечение этих земельных ресурсов осуществляться на основе рыночных правил, так как оба участника арендно-рентных отношений могут поступать рационально. Как видим, земля и в странах с развитой рыночной экономикой может вовлекаться в систему арендно-рентных отношений как на основе рыночных, так и

¹ Речь идет о возникновении пострыночных правил вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения. Факты, подтверждающие существования этих форм смотрите третий параграф второй главы данной работы.

нерыночных правил. Если в первом случае арендодатели имели привычку изымать в виде ренты весь дополнительный доход, то в во-втором величина требуемой ими для выплат за пользование землей суммы денег определяется не величиной дополнительного дохода, а тем уровнем, который позволил бы вовлечь эти ресурсы в процесс производства. Именно снижение цен на сельскохозяйственную продукцию стало одной из причин постепенного изменения психологии (менталитета) участников арендно-рентных отношений и формирования у них иных рыночных правил вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения и способов изъятия земельной ренты нацеленных на получение не максимальной выгода, а определенного результата.

При сдаче в аренду тех земель, использование которых не обеспечивало возникновения дополнительного дохода, приводило к тому, что участники арендно-рентных отношений договаривались выплачивать в виде ренты не весь дополнительный доход, а иную сумму денег, а арендаторы - относить эти затраты в издержки производства сельскохозяйственной продукции. Таким образом, возникала ситуация, приводящая к неэквивалентному обмену. В этой ситуации интересы участников арендно-рентных отношений ущемлялись, поскольку при условии выплаты в виде ренты части средней нормы прибыли арендатор не получит ожидаемый доход, который ему хотелось бы. Если относить земельную ренту в издержки производства, то рост себестоимости производимой продукции также снизить долю средней нормы прибыли, в результате происходит ущемление экономических интересов арендатора. Отнесение земельной ренты в статью затрат приводило к дальнейшему росту издержек производства сельскохозяйственной продукции и ущемлению экономических интересов потребителей. При этой системе взаимоотношений покупателей и продавцов прав пользования землей установленная величина земельной ренты перестает быть равновесной (гармоничной, эквивалентной), то есть полностью учитывающей интересы арендатора и арендодателя. Постепенные изменения экономических условий хозяйствования (экономических институтов) аграрной сферы экономики преобразуют менталитет (образ мышления) землевладельцев

и землепользователей и приводят к изменению форм их поведения и, соответственно, формированию ими новых правил вовлечения и использования земельных ресурсов в арендно-рентные отношения.

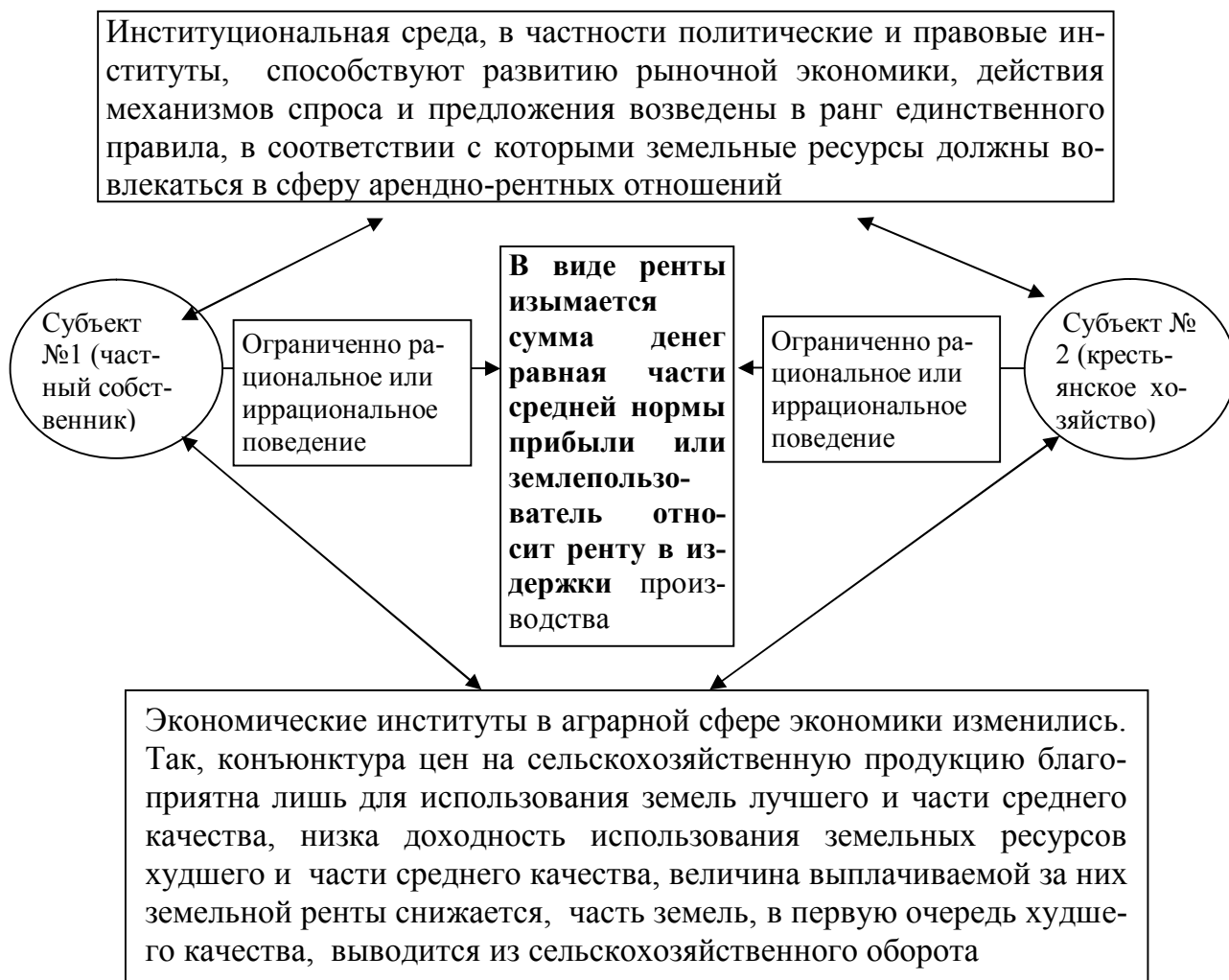


Рисунок 4. 6 Модель формирования нерыночных правил определения величины земельной ренты, в условиях перепроизводства сельскохозяйственной продукции в странах с развитой рыночной экономикой

При этом постепенно сокращается величина присваиваемой землевладельцами земельной ренты.¹ Более подробно тенденции снижения величины земельной ренты, в условиях перепроизводства сельскохозяйственной продук-

¹По сведениям, взятым из учебника К. Макконнелль и С. Брю, если земельная рента за 1900-1909 годы образовывало 9,0 % национального дохода страны, то к 1982-1988 году её размер снизился до 1,1 % . Смотрите: Макконнелль К. Стэнли Б. Экономикс: Принципы, проблемы и политика: В 2 т.: Пер с англ. - М.: Республика, 1992.- Т.2.- С.185.

ции в странах с развитой рыночной экономикой рассмотрел В.В. Круглов.. По его мнению, стоимость ренты относительно цены земли снижается и эта тенденция связана с уменьшением доходности хозяйств, занимающихся производством сельскохозяйственной продукции, что не доказывает существования абсолютной ренты в современных условиях, так как земельная собственность не является гарантией получения высоких доходов¹. Но снижение доходности хозяйств не только снижает величину земельной ренты, но и изменяет правила определения ее величины. В результате часть земель аграрной сферы экономики начинает вовлекаться в арендно-рентные отношения на основе рыночных и нерыночных правил. При вовлечении в арендно-рентные отношения земель, не приносящих дополнительный доход, оба субъекта арендно-рентных отношений выбирают ограниченное рациональное или иррациональное поведение (рис. 4.6), в результате чего и формируется специфический тип нерыночных правил вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения. Этот тип нерыночных правил не регулируется центром – государством, а возникает в результате выбора участниками арендно-рентных отношений иных целей, кроме максимизации прибыли. Таким образом, в ряде стран мира с развитыми рыночными отношениями начинают формироваться нерыночные правила и способы использования земли, при которых участники арендно-рентных отношений стремятся не максимизировать доход от использования или от передачи её в аренду, а начинают преследовать иные результаты и хозяйственные цели.

¹ Круглов В.В. Мелкотоварное земледелие в условиях современного капитализма. – Ленинград: Изд-во Ленинградского университета. – 1983. - С.89-90.

4.4 Модель нерыночного правила изъятия земельной ренты в условиях командно-административной экономики

В работах К. Поланьи различия между рыночной и нерыночной экономикой обосновано следующим образом. Рынки - институты, управляемые конкуренцией на основе механизма спроса и предложения, где основной целью является получение денежных прибылей. Рыночные системы базируются, пусть это не покажется тавтологией, именно на таких рынках. В то же время существуют "рынки" в рамках нерыночных систем, являющиеся искусственной конструкцией с ограниченным доступом, а в делах снабжения, валютного курса и контроля за ценами – зависящими от санкций государства. По мнению ученого, "...хотя рыночные институты являются, соответственно, институтами обмена, рынок и товарообмен - не одно и то же, ...простое присутствие рыночных элементов или даже рынка без свободного ценообразования не создает экономики, основанной на товарообменной парадигме"¹.

Нерыночный способ формирования арендно-рентных отношений не является рыночным, поскольку в нем нет конкуренции за обладание правом землепользования, отсутствуют рыночный спрос на данный фактор производства и его рыночное предложение, а также равновесная рыночная цена. Вовлечение земельных ресурсов в систему срочного и платного использования и определения величины земельной ренты в нашей стране осуществлялся на основе формальных правил, установленных государством. Эти правила состояли из законов, нормативных актов и распоряжений, на основе которых государство регулирует и контролирует процесс платного и срочного землепользования. В условиях командно-административной экономической системы хозяйствования цена и издержки производства продуктов питания, величина платы за пользова-

¹ Бессонова О. Раздаток: институциональная теория хозяйственного развития России.- Новосибирск: ИЭиОПП СО РАН, 1999. – С.10-15.

ние в виде разницы закупочных цен налога с прибыли с оборота нормативны, то есть полностью устанавливаются государством и, как следствие, участники арендно-рентных отношений приспосабливаются к сложившимся правилам игры и их поведение становится адаптивным.

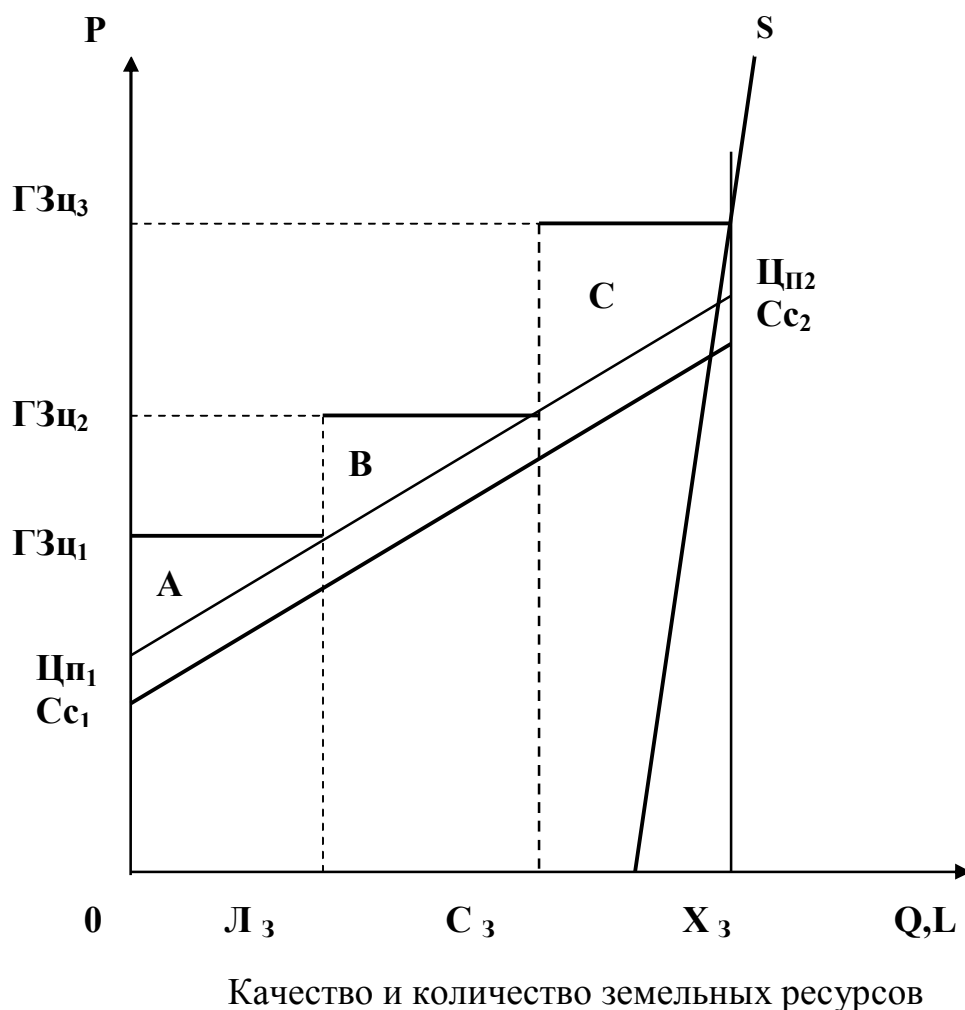


Рисунок 4.7 Схема формирования зональных закупочных цен на сельскохозяйственную продукцию в условиях командно-административной экономики

Такая ситуация в период командно-административной экономики складывалась в результате того, что закупочные зональные цены устанавливались на уровне нормативных цен производства, которая включала в себя издержки

производства сельскохозяйственной продукции, и среднюю норму прибыли. При этом цена производства сельскохозяйственной продукции также определялась нормативно, с учетом различий качества земли природно-климатических условий хозяйствования, складывавшихся в тех или иных регионах. Эту ситуацию мы можем рассмотреть с использованием схемы (рис. 4.7).

$C_{пр1}, C_{пр2}$ - цена производства; $C_{с1}, C_{с2}$ – себестоимость сельскохозяйственного производства; $ГЗ_{ц1}, ГЗ_{ц2}, ГЗ_{ц2}$ - государственные закупочные зональные цены на сельскохозяйственную продукцию, учитывающие качество земельных ресурсов и природно-климатические условия хозяйствования; L_3 – земли лучшего качества; C_3 - земли среднего качества; X_3 - земли худшего качества; Q – количество вовлекаемых в арендно-рентные отношения земель сельскохозяйственного назначения; A, B, C - излишки над средней нормой прибыли, возникавшие в результате разницы региональной нормативной себестоимости производства сельскохозяйственной продукции (цены производства) и государственной зональной закупочной цены; S – количество земельных ресурсов, вовлекаемых в производство сельскохозяйственной продукции.

На схеме видно, как государство устанавливало зональные закупочные цены (ГЗЦ) на уровне региональных цен и себестоимости производства сельскохозяйственной продукции ($C_{пр1}, C_{пр2}, C_{с1}, C_{с2}$), в результате чего производители сельскохозяйственной продукции независимо от качества и местоположения используемой ими земли могли получать среднюю норму прибыли. Возникшие при этом излишки (A, B, C) присваивались государством в виде скрытой формы земельной ренты, то есть платы за пользование землей. В виде земельной ренты из аграрной сферы экономики изымался весь дополнительный доход, что приводило к наказанию эффективно работавших на земле сельскохозяйственных предприятий. Этот способ формирования и изъятия земельной ренты осуществлялся без отношений найма (обмена), в том числе без оформления арендных (контрактных) отношений, в связи с этим в схеме нами отображены лишь количество и качество земельных ресурсов, вовлекаемых в процесс производства сельскохозяйственной продукции без рынка аренды земли.

Земли сельскохозяйственного назначения были переданы сельскохозяйственным организациям (колхозам и совхозам) в бессрочное и бесплатное пользование. При этом государство не учитывало психологию землепользователей и вероятное их поведение в этой ситуации. В связи с тем, что возникавший при использовании земельных ресурсов дополнительный доход полностью изымался государством, землепользователи не стремились повышать эффективность использования земельных ресурсов, а в ряде случаев, наоборот, предпринимали все возможное для получения государственных субсидий и дотаций стремились получать дотации от государства и таким образом укрепляли материально-техническую базу своего хозяйства. А у эффективно использовавших свои земельные ресурсы землепользователей систематически изымался весь дополнительный доход, в результате чего у них и не оказывалось средств для внедрения интенсивных технологий. Таким образом, система изъятия дополнительного дохода из аграрной сферы экономики в виде рентных платежей не способствовала повышению производительности труда в аграрной сфере экономики и соответственно повышению эффективности землепользования¹.

Дифференциальную земельную ренту I в этот период исчисляли по следующей формуле²:

$$ДР = (Цз - Цп) \cdot У,$$

где ДР – дифференциальная рента Д. Ед./га;

Цз – средняя по зоне цена реализации Д. Ед./ц;

Цп – цена производства (индивидуальная для каждой группы почв, которая включает в себя среднюю норму прибыли для землепользователя), Д. Ед./ц;

У – нормальная урожайность ц/га

Средняя по зоне цена реализации (Цз) в схеме обозначена в виде государственных закупочных цен (ГЗц). Разница между государственными закупочны-

¹ Фактический материал об изъятии в виде земельной ренты всего дополнительного дохода возникавшего в сельском хозяйстве в условиях командно-административной экономики, мы рассмотрели во второй главе данной работы.

² Рабинович Б.М. Экономическая оценка земельных ресурсов и эффективность инвестиций. – М.: Информационно-издательский дом «Филин» 1997. – 224с. Гершенгорен Т. Экономические основы оценки сельскохозяйственных угодий: Монография. – Уссурийск: ПГСХА, 2001. – 131с.

ми ценами единицы сельскохозяйственной продукции и ценой ее производства для каждой группы почв позволял определить возникавший дополнительный доход.

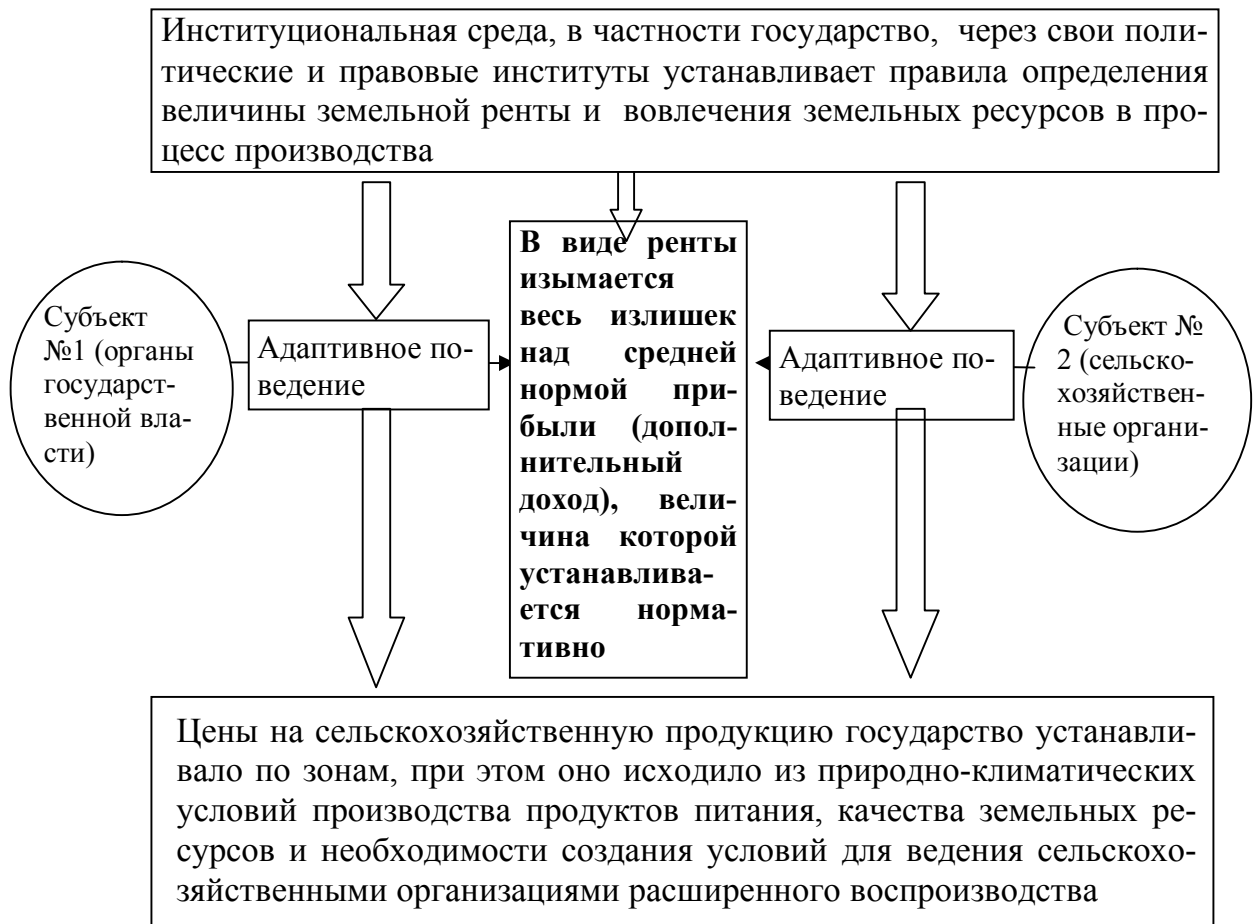


Рисунок 4.8 Модель нерыночного изъятия земельной ренты из аграрной сферы экономики в условиях командно-административной экономики

Изъятие этого дохода в условиях командно-административной экономики осуществлялось на основе нерыночных (централизованных) правил. В этих условиях субъекты арендно-рентных отношений, как землепользователи, так и соответствующие органы государственной власти, обладавшие правом распо-

ряжения земель, выбирали форму адаптивного поведения¹. Модель поведения участников арендно-рентных отношений будет выглядеть следующим образом (рис. 4.8).

Как мы уже отмечали, во второй главе нашей работы, в середине 1980 - х годов в аграрной сфере экономики государство стимулировало создание арендно-подрядной системы хозяйствования на земле. Арендно-подрядные отношения полностью регулировались не только государством, но и руководителями и администрацией сельскохозяйственных организаций. При этой системе отношений величина платы за пользование землей устанавливалась не государством, но и решениями администраций сельскохозяйственных организаций.

Исходя из этого, мы делаем вывод о том, что на возникновение и развитие нерыночных правил определения земельной ренты при командно-административной системе хозяйствования оказывали влияние не только такие институты-организации как государство, но и администрации сельскохозяйственных организаций.

¹ Адаптивное поведение – одна из форм поведения людей, а также субъектов собственности и хозяйствования, когда они соглашаются с существующими правилами, которые могут быть установлены внешними структурами управления, государством или другими общественными организациями и приспосабливаются к ним. Адаптивное поведение участников арендно-рентных отношений возникает при отсутствии альтернатив в выборе форм поведения и использовании земли.

4.5 Модели рыночных и нерыночных институтов формирования земельной ренты в современной аграрной сфере экономики России

Модели, отображающие основные формы поведения участников арендно-рентных отношений в условиях рыночного сектора экономики и формирования ими соответствующих правил, мы раскрыли во втором параграфе, данной главы. Модели поведения участников арендно-рентных отношений в условиях командно-административной экономики, когда нерыночные правила определения величины земельной ренты устанавливали государство и администрации сельскохозяйственных предприятий, показали в третьем параграфе. Рассмотрим, какие правила возникают при вовлечении земельных ресурсов в арендно-рентные отношения в современной аграрной сфере экономики. В третьей главе данной работы мы разработали схему отображающую соотношение рыночных цен на сельскохозяйственную продукцию, себестоимости её производства на землях различного качества и спроса и предложения на аренду земли объяснявшую существование земель рыночного (доходного) и нерыночного (бездоходного) использования. Смотрите рис. 4.9. Как видно из этой схемы, земли рыночного использования (ЗРИ) и соответственно рыночные правила вовлечения земельных ресурсов в платное и срочное пользование охватывают часть земель среднего и все земли лучшего качества. При использовании земель лучшего качества и части земель среднего качества при данной конъюнктуре рыночных цен и сложившихся среднеотраслевых издержках производства возникает средняя норма прибыли (равная 30%) и дополнительный доход (излишек над средней нормой прибыли), который может быть присвоен собственником земли в виде земельной ренты. При вовлечении этих земель в арендно-рентные отношения складываются рыночные правила определения величины земельной ренты, возникает равновесная (гармоничная) цена аренды земли (рента). Цена

аренды земли или величина земельной ренты соответствует величине дополнительного дохода.

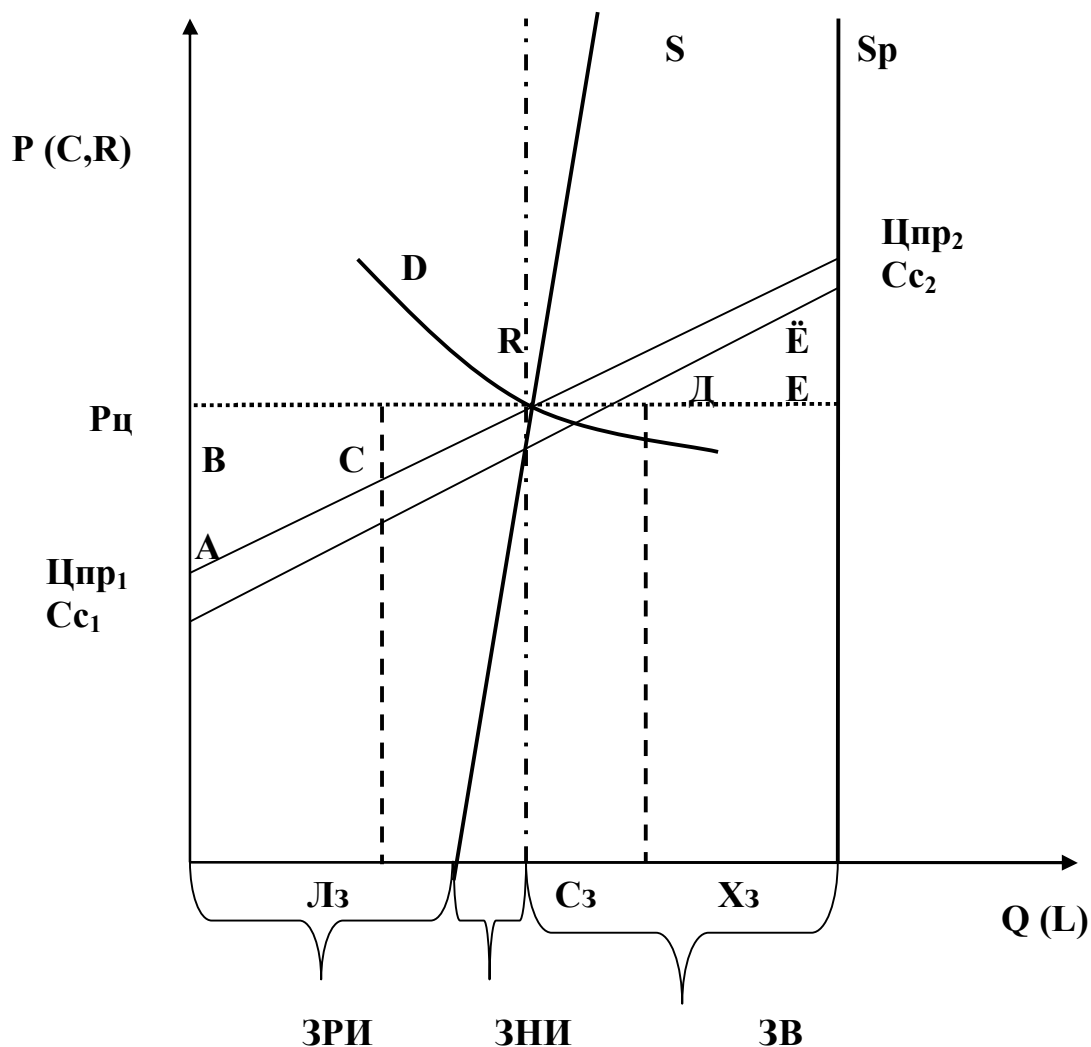


Рисунок 4.9 Модель взаимосвязи рыночных цен на сельскохозяйственную продукцию, себестоимости (издержек) её производства на землях различного качества, а также арендного спроса и предложения.

При этом соблюдаются следующие принципы рыночного обмена (найма): добровольность, взаимовыгодность, демократичность. Участники арендно-рентных отношений, объектом сделок в которых является часть земель среднего и все земли лучшего качества, могут поступить рационально. При вовлече-

нии в арендно-рентные отношения земель нерыночного использования (ЗНИ) получают развитие нерыночные правила определения величины земельной ренты и вовлечения земельных ресурсов. Одним из основных собственников земель нерыночного использования в аграрной сфере экономики, как мы уже отмечали в третьем параграфе второй главы данной работы, является государство - ему принадлежат 68,1 % сельскохозяйственных угодий страны. Количество вовлеченных в арендно-рентные отношения земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения, принадлежащих государству, в 2004 году, по данным Федерального агентства кадастра объектов недвижимости РФ, колеблется на уровне 54 млн. га¹.

Основная часть земельных ресурсов, предназначенных для производства продуктов питания, принадлежащих государству и муниципальным образованияам², сдана в аренду сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам. Сельскохозяйственные организации, владеющие землями нерыночного использования (ЗНИ), используют её себе в убыток и при этом не могут вести расширенное воспроизводство. В ряде случаев сельскохозяйственные организации и крестьянские (фермерские) хозяйства разоряются и перестают существовать. Так среди зарегистрированных крупных и средних предприятий к 2006 году не работали 26%, среди малых – 30%, а среди фермерских – 49 %³.

Величина арендной платы за землю (земельной ренты) корректируется и устанавливается собственниками земли – государством на уровне земельного налога⁴. Таким образом, государство сдает землю в аренду без выплат ренты.

¹ Все статистические данные, на основании которых мы будем моделировать поведение участников арендно-рентных отношений, при вовлечении в эту систему земель сельскохозяйственного назначения, принадлежащих государству и муниципальным образованияам, смотрите во второй главе первого раздела данной работы.

² В распоряжении муниципальных образований находится только 2 % земельных ресурсов страны. Смотрите Лойко П.Ф. Земельные преобразования в России в 1991 – 2006 годах: ошибки, просчеты; пути выхода из кризисного состояния современного землепользования страны//Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.- 2006. - №7. – С.4-14.

³ Смолякова Т. Неподнятая целина Крестьяне имеют землю больше, чем могут обработать//Российская газета. – 25 января 2007 года

⁴ Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель Российской Федерации в 2004 году.- М.: Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости. – 2005. – С.126 -131. Рост ставок арендной платы косвенно обусловлен индексацией ставок земельного налога в соответствии с законодательными актами Российской Федерации.

Скачки величины арендной платы за землю объясняются изменением ставок налога на землю и годовая сумма земельной ренты, выплачиваемая землепользователями государству и муниципальным образованиям, растет в соответствии с ростом ставок налога на землю.

Правовые нормы, регулирующие процесс землепользования в аграрной сфере экономике, требуют вовлечения земель сельскохозяйственного назначения в процесс производства через систему аукционов и торгов¹. Фактически принадлежащие государству земельные ресурсы навязываются сельскохозяйственным организациям, при этом величина платы за пользование землей устанавливается соответствующими органами государственной власти на уровне налога на землю. Существующая на практике хозяйствования подмена налога на землю арендной платой за нее создает условия для возникновения отношений, приводящих к коррупции².

В условиях диктата государством и муниципальными образованияами правил вовлечения и использования земельных ресурсов в систему арендно-рентных отношений её участники - органы государственной власти и сельскохозяйственные организации (в схеме они обозначены, как субъект №1 и субъект №2) выбирают различные формы поведения. Первые осуществляют свою деятельность иррационально, так как не могут поступить рационально, потому что использование принадлежавших им земельных ресурсов для производства продуктов питания и сданных в аренду по сложившимся рыночным ценам оказывается невыгодным.

Вторые, под давлением органов государственной власти вынуждены арендовать эти земли зачастую себе в убыток, и вследствие чего поступают с одной стороны иррационально, с другой - адаптивно (см. рис. 4.10). Как видим, выбор форм поведения участников данных арендно-рентных отношений зависит не от правовых норм, установленных государством, а в первую очередь от

¹ Постановление Правительства Российской Федерации от 11 ноября 2002 г. № 808.//Российская газета. – 21 ноября 2002 года. Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Официальный текст, действующая редакция. – М.: Издательство «Экзамен», 2004. - С.9.

² Коррупция - прямое использование должностным лицом прав, связанных с его должностью, в целях личного обогащения; продажность, подкуп должностных лиц, политических деятелей

сложившихся в аграрной сфере экономических институтов. Именно экономические условия хозяйствования в аграрной сфере в настоящее время оказывают решающее влияние на поведение и действия участников арендно-рентных отношений.



Рисунок 4.10 Модель нерыночных правил определения величины земельной ренты при использовании земельных ресурсов худшего и части среднего качества, принадлежащих государству и муниципальным образованиям.

В этой ситуации возникают противоречия между институциональной средой и экономическими институтами. Так институциональная среда, в частности правовые нормы требуют сдачи земельных ресурсов через аукционы и торги с целью повышения величины арендной платы за землю, а реальные условия хозяйствования на земле, в частности экономические институты таковы, что большинство земельных ресурсов аграрной сферы нельзя использовать как объект рыночных отношений. Соответственно сдавать в аренду на основе аукционов и торгов также не возможно.

Когда использование земель для производства сельскохозяйственной продукции невыгодно, немногие сельскохозяйственные организации будут стремиться к найму дополнительной земли. И в этих условиях у местных органов государственной власти, наделенных правом продажи прав аренды земли остается одно средство - применять неэкономические методы принуждения. Они принуждают сельскохозяйственные организации арендовать земли сельскохозяйственного назначения, принадлежащие государству на условиях выплат хотя бы налога на землю. Сельскохозяйственные организации в условиях, когда часть ресурсов, в том числе кредитов, все еще распределяется органами государственной власти, соглашаются с этими правилами игры.

Иные правила поведения выбирают участники арендно-рентных отношений, в которых арендодателями являются сельские жители – владельцы земельных долей. Большинство из них, являясь «условными», «неформальными» собственниками земли, сдали её во временное срочное пользование сельскохозяйственным организациям во внутрифирменные арендно-рентные отношения. Сельскохозяйственные организации, оказавшись в начале 1990 годов без собственных земельных ресурсов, были вынуждены арендовать эти земли. Условия аренды земли и величина платы за пользование землей, как нами уже отмечалось во второй главе первого раздела данной работы, принимались на коллективных собраниях. При этом величину ренты диктовали руководители и администрация сельскохозяйственных организаций. Величина земельной ренты за использование земельных долей была установлена минимальной, но при

этом договора аренды не регистрировались, а в ряде случаев и не составлялись¹. А с 1998-1999 годов арендную плату за пользование земельными долями в ряде регионов Российской Федерации сельскохозяйственные организации вообще перестали выплачивать².

Такая ситуация возникла в результате сложившейся институциональной среды, которая, как мы уже отмечали в первой главе данной работы, оказывает непосредственное влияние на поведение участников арендно-рентных отношений и незавершенностью процесса оформления прав собственности на землю и отсутствием альтернативных вариантов использования земельных долей. Так в соответствии с Земельным кодексом РФ, земля, которая не используется по целевому назначению в течение трех лет, может быть изъята государством³. В то же время, правительством Российской Федерации принято решение о штрафных санкциях по отношению к собственникам земель сельскохозяйственного назначения, использующих их не по назначению. Размеры штрафа для частных лиц варьируют в пределах от пяти до десяти минимальных трудовых окладов, для юридических лиц - до 200 минимальных окладов. Таким образом, государство пытается принимать меры по сокращению количества неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения. По нашему мнению, эти меры способствуют не сокращению количества неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения, а возникновению специфических нерыночных институтов-правил вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения, при которых плата за пользование землей не выплачивается. Эти правила вовлечения земельных ресурсов способствуют дальнейшему обесцениванию земельных ресурсов аграрной сферы экономики, что в немалой степени «тормозит» процесс приватизации земли и не способствует возникновению на селе новых земельных собственников. И самое главное приводит к тому, что сельские жители, будучи формальными и реальными собственниками земельных долей не

¹ О величине арендной платы за землю в данной системе арендно-рентных отношений смотрите во второй главе первого раздела диссертации.

² Лукманов Д. Арендное землепользование в условиях неустойчивого развития аграрной сферы экономики//Устойчивое землепользование в экстремальных условиях. Материалы международной научно-практической конференции. Улан-Удэ 2003. – С.109-112.

³ Земельный кодекс Российской Федерации. - М.: Юрайт-М.: 2002.-С.41-42.

могут получить доход от своего имущества и улучшить свое социально-экономическое положение. На то, что санкции, применяемые против ненадлежащего использования сельскохозяйственных земель, представляются малодейственным и редкоприменимыми указывает Н.В. Тумаланов¹.

С другой стороны, как мы уже отмечали во второй главе данной работы, с углублением земельной реформы создавалась иная правовая система и соответствующие нормативные акты, которые исходят из той позиции, что все потенциальные собственники земельных долей полностью оформили на эти участки права собственности. В реальной действительности спецификация прав собственности на землю находится на начальном этапе своего развития, поскольку лишь около 20% потенциальных земельных собственников полностью оформили права собственности на землю. В соответствии с Законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (статья 9), в настоящее время земля может быть сдана в аренду лишь собственником, который оформил и имеет полные права собственности на свои земельные доли². А все остальные сделки аренды земли являются недействительными. Как видим, современное земельное законодательство начинает ограничивать развитие неформальных арендных отношений, не учитывая при этом, что таковыми в настоящее время является 80 % сделок аренды земли. Это явилось следствием того, что договора аренды земли с участием формальных собственников земли были составлены в начале земельных преобразований, а правовые нормы обязывающие сдачу земли в аренду собственником позднее. В настоящее время, речь идет о полной ликвидации этой формы аренды земли³.

В результате сложившегося противоречия формальные и неформальные собственники земельных долей не имеют возможности выбора более выгодных форм использования земли и продолжают держать свои доли в бесплатном арендном пользовании. Исходя из этого, мы делаем вывод о том, что поведе-

¹ Тумаланов Н.В. Экономическая природа земельной ренты: Монография - Чебоксары: ГУП «ИПК «Чувашия», 2005. – С255.

² Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон: Выпуск 55. - М.: ИНФРА-М, 2002.-16с.

³ Об этом более подробно мы остановимся в следующей пятой главе данной работы.

ние арендодателей при данной форме аренды земли иррационально. Иррациональность их поведения обусловлена целым рядом факторов, основными из которых являются: отсутствие спецификации прав собственности на земельные доли; несовершенство системы земельного законодательства, которая не защищает интересы потенциальных собственников земли; отсутствие альтернативных вариантов использования земли. При этом арендаторы земельных долей - сельскохозяйственные организации - используя земельные доли, взятые в аренду бесплатно, пытаются обманом получить дополнительный доход, то есть их поведение является оппортунистическим¹. Сельскохозяйственные организации выигрывают от бесплатного использования земельных ресурсов, так как они не платят земельную ренту. Смотрите рисунок 4. 11.

В результате сложилась такое правило вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения, которое полностью опровергает основной постулат неоклассической парадигмы исследования, а именно теорию рационального поведения всех участников процесса обмена (найма). Возникновению данных специфических нерыночных (безрентных) правил определения величины земельной ренты, как видно из модели, способствовали институциональная среда и экономические институты аграрной сферы экономики (см. рис. 4. 11).

При этом необходимо иметь в виду тот факт, что сдача земельной доли в аренду в результате сложившейся институциональной среды и экономических институтов на любых условиях, в том числе и без выплат земельной ренты, преследует определенную цель. Так эти действия, по-нашему мнению, направлены на сохранение за собой или за своими детьми земельного участка с последующим оформлением права собственности на него. Эту форму поведения

¹ Напомним, что оппортунизм О Уильямсон рассматривает как преследование личного интереса с использованием коварства, включающего просчитанные усилия по сбиванию с правильного пути, обману, сокрытию информации и другие действия, мешающие реализации интересов организации. В нашем случае речь идет об обмане (сокрытии информации) одним из субъектов арендно-рентных отношений другого, приводящего к завышению или понижению уровня земельной ренты за пользование землей. В результате ранее заключенный контракт оказывается для одного из участников арендно-рентных отношений невыгодным, что приводит к разрыву контракта.

собственников земельных долей мы можем рассматривать также как действия, направленные на получение удовлетворительного результата по Г. Саймону¹.

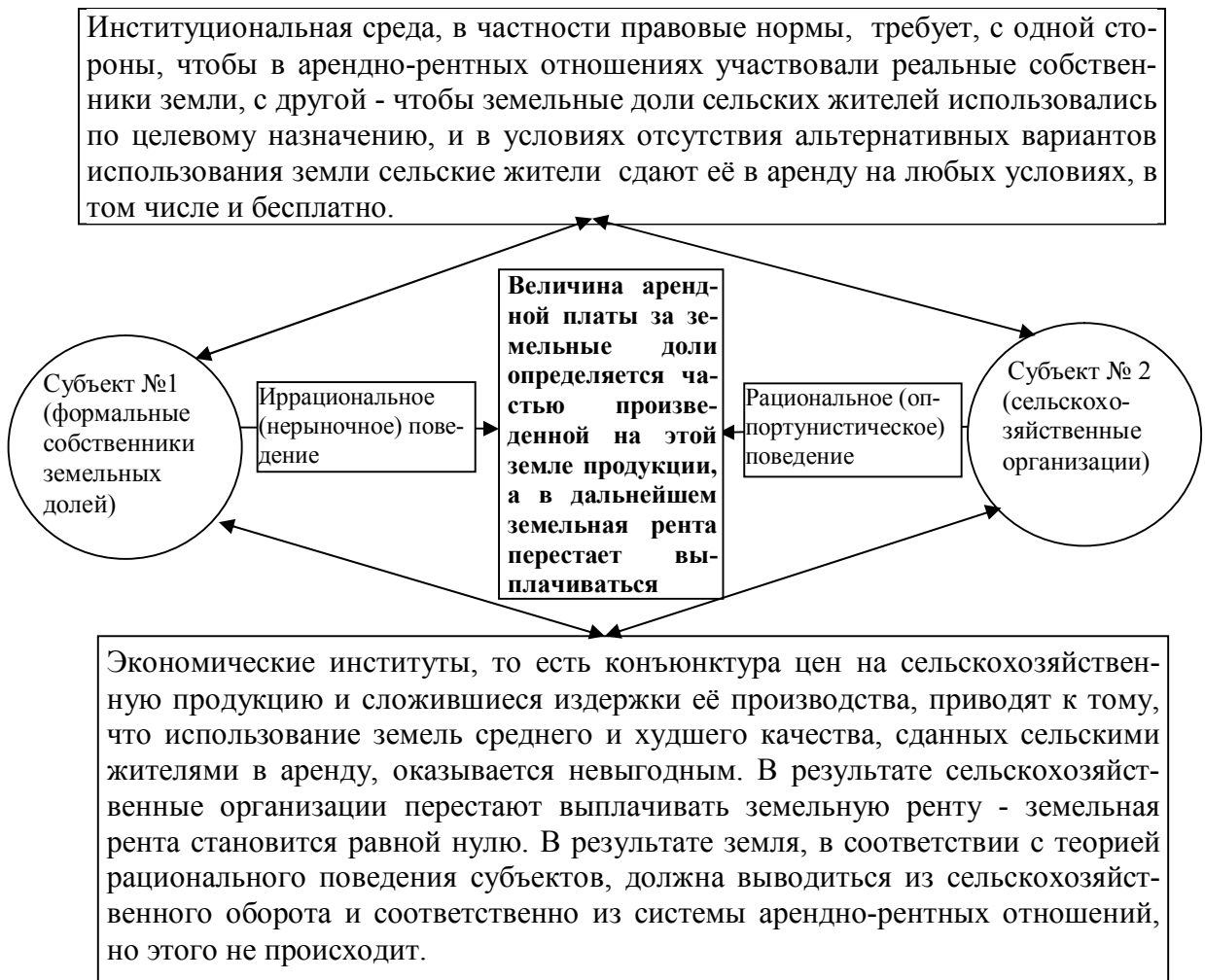


Рисунок 4.11 Модель нерыночного института формирования земельной ренты, при вовлечении в арендно-рентные отношения земельных долей

Особенность современных арендно-рентных отношений в аграрной сфере экономики нашей страны заключается также в том, что в некоторых регионах рынок аренды земли становится все более монополизированным. Это проявляется в монополии фирм, предъявляющих спрос на аренду земли. В настоящее время во многих регионах мы начинаем иметь монополию, то есть рынок, на котором господствует один потребитель данного фактора производства. Речь

¹ Эти вопросы рассматривались нами в начале данной главы.

идет о крупных арендаторах – сельскохозяйственных предприятиях, акционерных обществах и агрофирмах, арендующих огромное количество лучших по своему качеству земельных участков и земельных долей за минимальную плату. Арендаторы, пользуясь монопольным положением, устанавливают монопольно низкие цены аренды земли. Такие условия найма земли становятся возможными в связи с тем, что большинство арендодателей не имеют иных альтернативных способов её использования.

При этом строго рациональное, точнее оппортунистическое поведение одного субъекта арендно-рентных отношений при иррациональном (нерыночном) поведении второго может привести к разрушению системы арендно-рентных отношений. Так как через определенное время скрытая информация будет доступна арендатору и им будут приняты меры, по расторжению данного контракта или же потенциальный собственник земельной доли оформит права собственности на неё и будет иметь иные возможности её использования.

Этот тип правил найма земельных ресурсов и определения величины земельной ренты сформировался в результате несовместимых форм поведения и мы определяем их как деструктивные, то есть как институты разрушающие структуру арендно-рентных отношений. Деструктивные институты, вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения могут возникнуть при сочетании различных форм поведения, рационального и альтруистического, традиционного и рационального, иррационального и рационального и т.д.

Обобщая теоретические подходы по этому вопросу, в данной работе мы выделяем следующие критерии существования нерыночных (централизованных) правил функционирования арендно-рентных отношений, которые характеризуются не куплей-продажей прав собственности на землю на определенный срок, а их раздачей или распределением из центра и нормативным определением величины ренты. В рамках нерыночных (централизованных) правил вовлечения земельных ресурсов в систему срочного и платного использования участники арендно-рентных отношений поступают адаптивно.

Второй тип нерыночных (неэквивалентных) арендно-рентных отношений возникает в той ситуации, когда использование земель, взятых в аренду для производства продуктов питания, не обеспечивает получение дополнительного дохода и средней нормы прибыли, то есть в условиях существования в аграрной сфере экономики земель нерыночного использования (рис. 3.2). В этой ситуации ущемляются экономические интересы одного из участников арендно-рентных отношений. В современной аграрной сфере экономики нашей страны в связи с переизбытком и неэффективностью использования земельных ресурсов в первую очередь ущемляются экономические интересы земельных собственников.

Третий тип нерыночных правил определения величины земельной ренты и вовлечения земли в арендно-рентные отношения характеризуются отсутствием выплат рентных платежей. Возникновение и развитие нерыночных (безрентных) правил вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения приводящий к исчезновению ренты, обусловлено не только наличием нерентабельного сектора экономики в аграрной сфере, но и влиянием на этот процесс традиций и обычаев бесплатного коллективного землепользования и возникшими противоречиями между формальными нормами (законами) и неформальными договорами аренды земли. Особенностью складывающейся в нашей стране системы арендно-рентных отношений является то, что в ней существуют различные институты-правила определения величины земельной ренты. Эти правила формируются субъектами арендно-рентных отношений в результате влияния на них институциональной среды и экономических институтов (экономических условий хозяйствования).

В рамках вовлечения в арендно-рентные отношения земель рыночного использования возникают рыночные правила определения величины земельной ренты, при этом в виде ренты присваивается дополнительная прибыль (излишек над средней нормой прибыли), а арендатор соглашается на доход в размере средней нормы прибыли. Когда речь идет о рынке свободной конкуренции на

права аренды земли претендуют несколько покупателей и продавцов. Смотрите рисунок 4.12.



Рисунок 4. 12 Модели рыночных и нерыночных институтов (правил) вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения и определения величины земельной ренты в современной аграрной сфере экономики России

Имеют место различные правила нерыночного вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения и определения величины платы за поль-

зование земель. Одними из наиболее распространенных являются нерыночные (неэквивалентные и безрентные) правила вовлечения земли в арендно-рентные отношения, возникающие при сдаче в аренду земель нерыночного использования. В этом случае использование земли не позволяет получить дополнительный доход и среднюю норму прибыли, в результате чего ущемляются экономические интересы участников сделки и возникают неэквивалентные арендно-рентные отношения. Главная особенность этих правил использования земли состоит в том, что земельные ресурсы, вовлеченные в аренду, несмотря на то что рента не выплачивается, не выводятся из сельскохозяйственного оборота. В аграрной сфере экономики также имеют место нерыночные правила распределения перераспределения (редистрибуция) земельных ресурсов на основе государственного, административного или коллективного решения. При этом величина платы за пользование землей определяется органами государственной власти или решениями трудовых коллективов.

Таким образом, сосуществование в современной аграрной сфере экономики различных институтов вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения и определения величины платы за пользование землей обусловлено влиянием, как субъективного фактора, так и объективных условий хозяйствования в аграрной сфере экономики (экономических институтов) и институциональной среды.

Если мы хотим изменить сложившиеся институты вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения и формирования земельной ренты, нам необходимо в первую очередь внести коррективы в развитие экономических условий хозяйствования в аграрной сфере экономики и совершенствовать институциональную среду. Выбор институционального анализа для исследования арендно-рентных отношений был обусловлен тем, что современная земельная политика в сфере арендных и рентных отношений продолжает развиваться на основе рекомендаций неоклассического толка. Так ускоренно ведется формирование частной собственности на земельные ресурсы, неформальные сделки аренды земельных долей признаются недействительными, совокупность соци-

ально-экономических отношений, возникающих при вовлечении земельных ресурсов в платное, срочное пользование, рассматривается только как рыночный процесс. Проведенное исследование позволяет нам сделать вывод, что в корне неправильно рассматривать формирующиеся в аграрной сфере экономики нашей страны арендно-рентные отношения только как рыночное явление и создавать на основе этого ложного представления официальные нормы их регулирования и принимать политические решения. Существование в современной аграрной сфере экономики нашей страны, многообразия институтов-правил определения величины земельной ренты требует корректировки государственной политики в сфере земельных отношений, совершенствования земельного законодательства, в частности правовых норм, регулирующих арендно-рентные отношения, а также уточнения и дополнения существующих методик исчисления величины земельной ренты.

ГЛАВА V ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНСТИТУТОВ ВОВЛЕЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ В АРЕНДНО-РЕНТНЫЕ ОТНОШЕНИЯ

5.1 Опыт государственного регулирования институтов вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения и формирования земельной ренты за рубежом

Государственное регулирование экономики - это целенаправленный координирующий процесс управленческого воздействия правительства на отдельные сегменты внутреннего и внешних рынков посредством микро и макроэкономических регуляторов в целях достижения экономического роста и повышения общего благосостояния¹.

Институциональная экономическая теория является активным сторонником широкого вмешательства государства в экономику, выступает за целесообразное преобразование экономических структур. Государственное регулирование рынка ресурсов является необходимым условием эффективного развития всей экономики страны. Не является исключением и аграрная сфера экономики, в которой земельные ресурсы в настоящее время оказались в управлении у тех субъектов, которые вынуждены вовлекать их в процесс производства через систему многообразных институтов. Как было выявлено и обосновано в первой главе монографии, система арендно-рентных отношений, состоит из эндогенных (внутренних) элементов её образующих: арендодателя – собственника земли и арендатора – землепользователя, а также возникающих между ними раз-

¹ Экономическая теория/ Под. ред. А.И. Добрынина, Л.С. Тарасевича, 3 – изд. – СПб: Издательство СПбГУЭФ, Изд. «Питер», 2007. - С.424.

личных правил (институтов), на основании которых определяется величина земельной ренты.

По мнению П.М. Лукичева, важнейшими определяющими на практике результативность государственного регулирования факторами являются институциональные изменения¹. Регулирование тенденций развития правил (институтов) определения величины земельной ренты возможно при преобразовании экономических структур, из которых эти взаимоотношения состоят. Корректировка развития внутренних элементов, образующих эту систему взаимоотношений, то есть института собственности на землю и института землепользователей позволит оказать влияние на направления развития существующих правил вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношений. Таким образом, государственное регулирование институтов определения величины земельной ренты и соответственно вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения должно предполагать применение комплексного подхода.

При этом имеются существенные различия в подходах к государственному регулированию экономики сторонников неоинституциональной и новой институциональной экономической теории. Первые являются сторонниками ограниченного влияния государства на экономику, вторые исходят из того, что невмешательство государства в экономику недопустимо². Мнение второй группы экономистов отразил К. Поланьи, читавший, что необходимо иметь следующее: «...труд, земля и деньги по своей природе – явно не товары. Утверждение о том, что все, что покупается и продается, должно быть произведено для продажи, в данном случае явно неверно. Труд есть лишь другое название человеческой деятельности, неразрывно связанной с самой человеческой жизнью. Трудовую деятельность невозможно оторвать от остальных составляющих человеческой жизни в целом. Что касается земли, то она есть иное название природы,

¹ Лукичев П. Государственное регулирование и дерегулирование аграрной сферы. – СПб.: Изд-во Политехн. ун-та, 2006. – С.48-49. Государственное регулирование аграрной сферы: Автореф. дис. ...д-ра экон. наук: 08.00.01 /Санкт-петербургский государственный университет. – СПб.: 2000. – 46с.

² Ходжсон Дж. Экономическая теория и институты: Манифест современной институциональной экономической теории/Пер. с англ. – М.: 2003. – С. 326-329. Эггертссон Т. Экономическое поведение и институты/Пер с англ. – М.: 2001. – С.339-383.

которая человеком не производится. И, наконец, деньги, будучи знаками покупательной силы, в чистом виде, вовсе не производятся, а также являются результатом деятельности банковской или государственной финансовой системы. Иначе говоря, ни один из этих трех элементов не производится для продажи и поэтому их следует рассматривать как чисто фиктивные товары. Следовательно, включение их в рыночный механизм в качестве составных элементов означает подчинение субстанции самого общества законам рынка”.

И далее он делает вывод о том, что эти сферы обмена ни в коем случае и ни при каких обстоятельствах нельзя полностью передавать на произвол стихийных рыночных сил. “Несомненно, - писал К. Поланьи, - рынки труда, земли и денег являются необходимыми составляющими рыночной экономики. Но ни одно общество, даже в течение самых коротких отрезков времени, не сможет выдержать последствия функционирования такой системы чисто фиктивных ценностей без соответствующей защиты своей человеческой и природной сущности и системы организации своего бизнеса от разрушительной силы этих сатанинских жерновов”¹.

Вторая группа экономистов ссылаются на высказывания Д. Норта о том, что существование государства – необходимое условие экономического роста; однако государство также является и источником спада, создаваемого руками человека»².

Представители новой институциональной экономической теории вопросы влияния государства на экономические отношения рассматривают не только с точки зрения регулирования и повышения экономической эффективности экономики, но и с позиции социальной политики и обеспечения не только «аллокационной», а и «адаптивной эффективности». По мнению К. Херманн - Пиллат, речь идет о том, что как бы ни была эффективна и производительна в аллокационном отношении экономическая система, от неё мало пользы, если её институты не стабильны. Рыночная конкуренция, создавшая систему «аллока-

¹ Поланьи К. Великая трансформация: Политические и экономические истоки нашего времени. - СПб.: Алетея, 2002.-С.13.

² North D. Structure and Change in Economic History. New York: W.W. Norton. 1981. – P.20.

ционной эффективности», содержит в себе зародыш саморазрушения, и поэтому необходим поиск путей создания «адаптивной эффективности» экономики, в которой основную роль должны играть социальные составляющие экономического порядка. В системе этих порядков ведущими становятся вопросы идеального убеждения людей, то есть высокий уровень образованности и интеллектуальной подготовки населения, включающий и понимание сущности экономики. А обеспечение этого не в последнюю очередь – задача государства¹.

Роль государства в современной аграрной сфере экономики пересмотрена. Так впервые с начала аграрно-земельных реформ законодательно определена сущность государственной аграрной политики в ближайшие годы. Государственная аграрная политика в нашей стране в ближайшие годы будет направлена на устойчивое развитие сельского хозяйства и сельских территорий. Под устойчивым развитием сельских территорий понимается их стабильное социально-экономическое развитие, увеличение объема производства сельскохозяйственной продукции, повышение эффективности сельского хозяйства, достижение полной занятости сельского населения и повышение уровня его жизни, рациональное использование земель². Наконец - то признано, что рациональное использование земельных ресурсов является одним из необходимых условий устойчивого развития сельскохозяйственных территорий.

Необходимость усиления и разработки новых механизмов государственного регулирования аграрной экономики признается многими отечественными экономистами. Этой проблеме посвящены многочисленные научные исследования, разработаны диссертации и написаны монографии. При этом в стороне от исследования остаются вопросы регулирования формальных и неформальных институтов (правил), структурирующих и ограничивающих процесс вовлечения и использования земельных ресурсов для производства сельскохозяйственной продукции в рамках арендных и соответственно рентных отношений.

¹ Херманн-Пиллат К. Социальная рыночная экономика как форма цивилизации//Вопросы экономики.-1999.- № 2.- С.48-53.

² Закон Р.Ф. «О развитии сельского хозяйства»// Российская газета от 11 января 2007 года. – С.16.

Государственное регулирование институтов-правил вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения и определения величины земельной ренты должно осуществляться в направлении корректировки тенденций развития субъектов образующих эти взаимоотношения, во-вторых, постепенного изменения эндогенных экономических условий хозяйствования аграрной сферы экономики, в-третьих, совершенствования институциональной среды, оказывающей влияние на образ мышления и формы поведения участников арендно-рентных отношений. Государственное регулирование также должно быть направлено на создание инфраструктуры развития системы арендно-рентных отношений, позволяющей реализовать субъектам-участникам этой сделки все виды социально-экономической деятельности и добиться определенных конечных результатов. Конечным ориентиром сопряжения всех видов социально-экономической деятельности участников арендно-рентных отношений должно стать не только получение максимальной прибыли, но повышение эффективности использования имеющихся ресурсов, увеличение объемов производства сельскохозяйственной продукции, улучшения ее качества, наиболее полное удовлетворение потребностей общества в экологически чистой продукции и повышения качества своей жизни.

Государственное регулирование арендно-рентных отношений имеет ряд особенностей. Так ее объектом являются земли сельскохозяйственного назначения, которые используются для производства продуктов питания, а субъектами - земельные собственники, землевладельцы и землепользователи. Собственники земли и землепользователи при распределении и вовлечении земельных ресурсов в процесс платного и срочного использования сталкиваются с многообразием институтов определения величины платы за пользование земель. Выявление существования в аграрной сфере экономики дорыночных, нерыночных и рыночных правил формирования и развития арендно-рентных отношений и определения величины земельной ренты ставит перед нами задачу разработки различных механизмов государственного их регулирования. В настоящее время разработаны правовые механизмы, регулирующие только ры-

ночные правила (институт) вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения и полностью отсутствуют правовые нормы и механизмы регулирования нерыночных, дорыночных и пострыночных институтов вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения. В аграрной сфере экономики нашей страны многократно возрастает необходимость государственного регулирования процессов нерентабельного аграрного производства и вовлечения в сельскохозяйственный оборот земельных ресурсов нерыночного (нерационального) использования. Как мы уже отмечали в четвертой главе данной работы, владельцы этой категории земель в настоящее время не могут реализовать свое право на доход в рамках арендно-рентных отношений.

Влияние экономических институтов аграрной сферы экономики и внешней институциональной среды на формирование и развитие арендно-рентных отношений в каждой стране имеет свои особенности. Так В.И Назаренко, рассматривая влияние административных мер на развитие земельных арендных отношений в целом ряде стран мира, приходит к выводу о том, что существуют два способа формирования величины (ставки) арендной платы за землю, рынок и закон. По его мнению, в некоторых странах развитие арендно-рентных отношений полностью контролируется и регулируется государством, а в некоторых формирование величины ренты происходит только на основе законов рынка (смотрите табл. 5.1). Как видно из этой таблицы, арендно-рентные отношения в ряде стран мира регулируются рынком, а в ряде - законодательством, стандартами, установленными органами государственной власти и арбитражем. Существование различных способов формирования арендной платы за землю объясняется наличием прямого воздействия государства на процесс установления величины арендной платы за землю (земельной ренты) и действиями рыночных институтов-правил определения ее величины. В первом случае речь идет о нерыночных (централизованных) правилах определения величины земельной ренты, а во-втором - рыночных. Но в этой таблице не указаны существующие на практике неформальные правила вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения, которые создаются самими участниками этой

сделки и зачастую не совпадают или даже противоречат вышерассмотренным правилам.

Таблица 5.1 Правила, регулирующие вовлечение земельных ресурсов в арендно-рентные отношения в ряде стран мира¹

Страна	Длительность и регулирование контрактов аренды земли
1	2
США (42% земли арендовано)	Срок зависит от контракта; как правило, преобладают долговременные контракты, ставки арендной платы определяются рынком.
Великобритания (38,4 % земли арендуются)	Срок зависит от контракта. Имеются и долгосрочные, и краткосрочные арендные договоры. Уровень арендной платы определяется арбитражем.
Исландия	Срок зависит от контракта. Размер арендной платы определяется рынком.
Ирландия (12,4% земли арендуются)	Срок аренды – минимум 3 года. Размер арендной платы определяется рынком
Греция (22,2 % земли арендуются)	Срок аренды – минимум 4 года. Размер арендной платы определяется рынком.
Люксембург	Срок аренды – минимум 6 лет для участка, 8 лет - для всего хозяйства. Размер арендной платы определяется рынком.
Швейцария	Срок аренды – минимум 6 лет без построек, 9 лет для всего хозяйства с постройками. Размер арендной платы определяется установками, зафиксированными в законе.
Нидерланды (31,5 % земли в аренде)	Срок - аренды минимум 6 лет для земли без построек, 12 лет - для всей фермы. Максимальный уровень арендной платы устанавливается законодательством.
Испания (19,9 % земли в аренде)	Минимальный срок аренды – 6 лет максимальный – 15 лет. Размер арендной платы ориентирован на стандарты, установленные властями.
Бельгия (66,2 % земли в аренде)	Срок аренды - минимум 9 лет. Максимальный размер арендной платы устанавливается законодательством.

¹ Назаренко В.И. Рынок земли. – М.: ВНИИТИ, 2001.- С.9-71. Правила вовлечения земельных ресурсов в арендные отношения в аграрной сфере экономики России разработаны автором данного исследования.

1	2
Франция (56,2 % земли находится в аренде)	Срок аренды минимум 9 лет. Размер арендной платы определяется положениями законов.
Португалия (24,6% земли в аренде)	Срок аренды - минимум 10 лет для тех, кто применяет наемный труд. Без наемного труда – 7 лет. Уровень арендной платы устанавливается на основе государственных стандартов.
Норвегия (21 % земли арендуется)	При заключении арендных договоров сроком более чем на 10 лет требуется разрешение властей. Арендная плата определяется рынком.
Италия (18,4 % арендованной земли)	Минимальный срок аренды в 15 лет является правилом для низинных земель и 6 лет - для горных. Арендная плата засчитывается исходя из стандартов, установленных властями.
Япония (13,1 % арендованной земли)	Максимальный срок аренды – 20 лет. Арендная плата устанавливается, исходя из стандартов, устанавливаемых властями.
Дания (13,1 % арендованной земли)	Максимальный срок аренды - 30 лет, если речь идет о хозяйстве в целом. Арендная плата определяется рынком.
Россия (54 % арендованной земли)	Максимальный срок аренды - 49 лет. Арендная плата за использование земель, принадлежащих государству, определяется на аукционах и торгах, первоначальные ставки устанавливаются нормативом; арендная плата за использование земельных долей на рынке аренды земли.

В данной таблице в Великобритании, Исландии, Швейцарии, Бельгии, во Франции, в Португалии, Японии и в Италии уровень арендной платы определяется исходя из стандартов или законов, установленных органами государственной власти. А в таких странах, как США, Ирландия, Греция, Люксембург, Норвегия и Дания ставки арендной платы формируются рынком. Эту таблицу мы дополняем данными о количестве арендованной земли в аграрной сфере экономики в России и способах и правилах, на основании которых формируется величина арендной платы за землю, в нашей стране (табл. 5.1).

В аграрной сфере экономики, как нами уже отмечалось во второй главе диссертационной работы, в настоящее время 54% земель сельскохозяйственно-

го назначения вовлечены в арендно-рентные отношения. Величина платы за пользование землей определяется на основе как рыночных, так и нерыночных правил. Последние являются господствующими и характеризуются тем, что приводят к неэквивалентности отношений обмена (найма) земельных ресурсов, то есть экономические интересы участников этого рода арендно-рентных отношений оказываются ущемленными. Нерыночные правила определения величины земельной ренты возникают не только в результате диктата условий аренды земли из одного центра или администрации, но и в результате сложившихся в современной аграрной сфере экономических институтов и институциональной среды. В этой таблице не учтены все факторы, влияющие на выбор участниками арендно-рентных отношений тех или иных правил формирования величины ренты позволяющих более четко провести разграничение между рыночными, нерыночными и пострыночными и дорыночными правилами и способами формирования арендной платы за землю.

В таблице указано, что в США ставки арендной платы за пользование землей устанавливаются рынком. Но анализ арендно-рентных отношений в США, проведенный нами во-второй главе диссертационной работы, позволил выявить существование аграрной сфере этого государства не только рыночных (эквивалентных, гармоничных, демократичных), но и нерыночных (централизованных и не эквивалентных) и пострыночных правил определения величины платы за пользование землей. Органы государственной власти США в последние десятилетия настойчиво проводили политику, направленную на формирование слоя собственников земли, которые бы одновременно являлись и фермерами. Еще в 1981 году конгресс США принял закон о защите фермерских земель¹. По этому закону государственные программы должны были ориентироваться на минимальное отчуждение и сдачу в аренду фермерских земель. Таким образом, правительство США административными мерами ограничивало развитие системы арендно-рентных отношений с участием фермеров. Исходя из этого, не совсем корректно считать, что арендно-рентные отношения в аграр-

¹ Земельный вопрос/Под ред. Е.С. Строева. - М.: Колос, 1999.-С.356.

ной сфере экономики США полностью регулируются рынком. Об этом свидетельствуют масштабы государственной поддержки сельскохозяйственного производства и методы государственного регулирования, оказывающие прямое влияние на производителей продуктов питания, на рыночные цены сельскохозяйственной продукции и соответственно на тенденции развития арендно-рентных отношений и на выбор субъектами тех или иных правил определения величины земельной ренты. В последующем закон о защите фермерских земель был отменен.

В рамках рыночных правил вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения рента стремится сравняться с прибавочным продуктом земли. Рост прибыльности аграрного производства способствует тому, что земледельцы, стремясь заработать еще больше прибыли, арендуют дополнительные участки земли, нанимают рабочих, вкладывают в землю капитал. Когда арендаторы перестают получать этот дополнительный доход, данный экономический интерес исчезает. Этот экономический интерес исчезает в связи с тем, что в аграрной сфере экономики США уже многие годы существует стабильное перепроизводство сельскохозяйственной продукции по причине устойчивости платежеспособного спроса населения, в результате чего рыночные цены на сельскохозяйственную продукцию оказываются ниже издержек (себестоимости) её производства на землях худшего качества (смотрите рис 4.5). Правительство США делает все, чтобы экономический интерес в производстве сельскохозяйственной продукции и в аренде дополнительных участков земли не исчезал. Главной задачей аграрной политики США становится стабилизация фермерских доходов путем использования экономических мер – цен, кредитов и налогов. Соответственно стабилизация фермерских доходов ведет к устойчивости выплат фермерами-арендаторами земельной ренты. Как мы уже отмечали в четвертой главе диссертационной работы, в США более 40 % фермеров являются участниками арендно-рентных отношений. Они полностью или частично арендуют земельные участки. Масштабы государственной поддержки аграрной сферы экономики велики – ежегодно на ее потребности из бюджета выделяется

19-20 млрд долл. Всего государственной поддержкой разного рода охвачено 50 % производимой сельскохозяйственной продукции в стране (для сравнения в странах ЕС – 70%, в Японии – 80%)¹.

В США главное направление деятельности государства является регулирование сельскохозяйственного производства путем закупочно-залоговых цен и операций, гарантированных цен и прямых платежей за сокращение посевных площадей (в Западной Европе за сокращение поголовья крупного рогатого скота)². Залоговые операции – это самый старый инструмент государственного регулирования сельскохозяйственного производства и соответственно тенденций развития арендно-рентных отношений. Его суть состоит в том, что государство через Товарно-кредитную корпорацию (ТКК) осуществляет залоговозакупочные операции, то есть берет их продукцию в залог (а иногда и покупает), выдавая под нее кредиты. При этом действуют закупочные и залоговые цены за единицу продукции устанавливаемые государством выше или ниже рыночных цен.

В 2000 году стоимость товаров, находящихся в собственности ТКК, составила 363 млн. долл., тогда как в 1989 году, была в 11 раз больше, превысив 4 млрд. долл.³. Фермеры имеют альтернативу: в период роста цен на сельскохозяйственную продукцию они могут продавать её на открытом рынке, не прибегая к помощи государства. При этом фермеры могут выкупить произведенную продукцию у ТКК, заплатив определенную сумму за хранение. Этот метод государственного регулирования решает проблему реализации продукции для значительной части фермерских хозяйств США, гарантируя им определенный доход и возможность выплат земельной ренты. Одним из методов государственного регулирования в США, ЕС и в Японии являются гарантированные цены на сельскохозяйственные товары.

В США с середины 1970-х годов в основу величины гарантированных цен был положен размер производственных издержек конкретного продукта. В 1980-е годы при установлении гарантированных цен стали применяться прин-

¹ Проблема эффективности в XXI веке: экономика США. – М.: Наука, 2006. – С.303-304.

² Там же. – С.304-307.

³ Agricultural Statistics. 2000. – P.XI-I.

цип «двойных цен» на зерно и хлопок. Одну цену - ориентированную целевую, устанавливает Конгресс США на пятилетний срок на уровне средней рыночной цены. Другая цена – текущая рыночная. Фермеры получают разницу между двумя ценами. Эта разница образует компенсационный платеж, причем гарантированные цены, а потому и уровень государственной поддержки дифференцирован не только по культурам, но и регионам, что обеспечивает фермерам различных сельскохозяйственных районов примерно равные условия хозяйствования.

В то же время экономический интерес в найме дополнительного земельного участка может быть вызван не только с целью получения максимальной прибыли. Экономический интерес в сдаче земли в аренду и найме дополнительных участков, может быть вызван желанием фермера сохранить свое хозяйство, свое имущество, свой образ жизни, в том числе путем простого воспроизводства, то есть без получения дополнительной прибыли. В этой ситуации ставка арендной платы не может формироваться под воздействием рыночного спроса и предложения. Тогда возникает вопрос на основе, каких закономерностей, происходит её формирование?

Формирование величины земельной ренты начинает осуществляться в рамках нерыночных, а точнее пострыночных правил и принципов. Таким образом, неэффективная деятельность большинства функционирующих фермерских хозяйств-арендаторов, как мы уже отмечали во второй главе данной работы, является одним из факторов способствующих, развитию не только нерыночной, но и пострыночной природы арендно-рендных отношений.

За счет, каких средств выплачивают земельную ренту американские фермеры? Одним из источников выплат земельной ренты являются средства полученные от государства в виде различные субсидий и кредитов. Так, в 1999 году конгресс США направил фермерам в качестве прямой поддержки почти 23 млрд. долл. Если учесть, что размер косвенной поддержки в два - три раза больше прямой, то общий объем государственной поддержки в США значительно превысил общую прибыль всех американских фермеров, полученную за

год от сельскохозяйственной деятельности. Например, в 1998 году 15 стран, входящих ЕС (Европейский союз), выделили на поддержку аграрного сектора 130 млрд. долл., что составляет более 45 % стоимости всей полученной сельскохозяйственной продукции¹. В начале 1990 - х годов в США на поддержание уровня цен и доходов производителей расходовалось 48 % средств бюджета, предназначенных для финансирования сельского хозяйства. В Канаде эта цифра составила 53, в странах ЕС – 91 %². Таким образом, правительства этих стран, оказывая поддержку производителям сельскохозяйственной продукции, стимулирует развитие рыночных арендно-рентных отношений и соответствующей ей правила определения величины земельной ренты.

Как видим, государственные субсидии оказывают влияние на восстановление рыночных институтов (правил и законов) вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения. Это осуществляется через ряд прямых и косвенных экономических методов. Механизм косвенного воздействия заключается в следующем: рост субсидий, инвестиций, кредитов в аграрную сферу экономики приводит к возникновению дополнительного дохода на тех землях, использование которых до этого было невыгодным. Рост инвестиций в аграрную сферу экономики, способствуя возникновению дополнительного дохода на новых землях, ведет к росту спроса на этот ресурс расширяя тем самым диапазон действия рыночных институтов определения величины земельной ренты. Увеличение спроса на аренду земли в свою очередь повышает цену аренды земли и соответственно дает толчок росту количества предлагаемой на этом рынке земельных ресурсов. Соответственно растет величина выплачиваемой арендаторами земельной ренты, но эти затраты землепользователями могут выплачиваться из излишка над средней нормой прибыли.

Результат прямого воздействия этих субсидий и инвестиций на земельную ренту состоит в том, что в ряде случаев эти средства используются аренда-

¹ Черняков Б. Развитие и регулирование аграрной экономики США на рубеже веков//Проблемы теории и практики управления.-2000.-№4.- С.47-50.

² Опеньшев С. Зарубежный опыт государственного аграрного протекционизма// Международный сельскохозяйственный журнал.--2004.- №1.- С.3-8.

торами для оплаты земельной ренты. Получив субсидии и субвенции, ряд фермерских хозяйств, используют их для выплат земельной ренты. Таким образом, государство, оказывая финансовую поддержку фермерам, желая того или нет, способствуя росту спроса на рынке аренды земли и соответственно росту земельной ренты, перераспределяя часть субсидий собственникам земли, развивает рыночные институты определения величины земельной ренты. С другой стороны, механизм государственной поддержки фермеров способствует увеличению экспорта сельскохозяйственной продукции в другие страны мира, в том числе и в Россию. В результате чего значительная часть населения России и других стран мира, являясь потребителем импортной продукции, оплачивают земельную ренту, присваиваемую собственниками земель США и других стран мира¹.

Изучение опыта развития аграрных и земельных отношений Японии позволяет нам выявить возможность прямого административного влияния государства и правительства на институты вовлечения земельных ресурсов в аренду и соответственно на развитие арендно-рентных отношений. Так путем проведения земельных преобразований правительство Японии выкупило у собственников земли более 80 % сданной в аренду земли. В результате чего оно добилось сокращения количества арендуемых площадей с 46 до 10 %. Если до начала реформ, в аренде находилось 2, 4 млн. тё* земли, то после их завершения осталось лишь 0,5 млн. тё, то есть количество земель, находящихся в арендно-рентных отношениях сократилось в пять раз. Эти земли были выкуплены у государства фермерами, которые непосредственно занимались сельскохозяйственным производством на значительных льготных условиях. В результате произошло перераспределение прав собственности на землю и соответственно сократилось количество арендованной земли, а самое главное снизилась величина выплачиваемой фермерами земельной ренты, что способствовало снижению себестоимости сельскохозяйственной продукции. Если до реформирования системы от-

¹ Анализ статистических данных подтверждающих этот вывод нами будут приведены в дальнейших исследованиях.

*1 тан = 0,1 тё = 0,1 га.

ношений собственности на землю и арендного землепользования у фермеров оставался только 70 - 80 % дохода, полученного от использования арендованной земли, после реформ - 96 %¹. Если величина арендной платы до земельной реформы достигала 25 % урожая от поливных земель и 15 % от суходольных. То после перераспределения земли в пользу непосредственных производителей - лишь 4 % всего произведенного урожая. Таким образом, правительство Японии добилось сокращения арендно-рентных отношений, снижения величины выплачиваемой ренты и изменения правил, законов изъятия ренты, что привело к резкому уменьшению издержек производства сельскохозяйственной продукции и росту эффективности аграрного производства в стране.

Как видим, во многих странах мира существуют разнообразные политические, правовые, экономические и административные рычаги регулирования тенденций развития арендно-рентных отношений и институтов (правил) определения величины земельной ренты.

¹ Дружинин Н.А. Япония: экономическое чудо. - С-Пб.: Питер, 2003,-С.56-58.

5.2 Пути реформирования собственности на землю и институты вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения

В начале 1990 - ых годов анализировались два момента аграрного кризиса: масштабы нерационального использования земельных ресурсов и отчуждение земли от землепользователя, то есть «обезличивание» собственности на землю. Именно с этими моментами многие экономисты и связывали нехватку продовольствия в стране. Одним из путей решения продовольственного кризиса (нехватки продуктов питания), по мнению большинства экономистов, политиков, представителей государственной власти должна была стать приватизация, то есть предоставление сельским жителям земель сельскохозяйственного назначения в частную собственность и создание на этой основе слоя крестьянских (фермерских) хозяйств. Крестьянские (фермерские) хозяйства, основанные на частной собственности, в кратчайшие сроки должны были решить проблему нехватки продовольствия. С учетом этих теоретических выводов государством в тот период времени был взят курс на разрушение существовавших форм землепользования и хозяйствования и ускоренное тотальное внедрение системы частной собственности на землю и создание на этой основе крестьянских (фермерских) хозяйств и соответственно рынка земли¹.

Реализация данной аграрно-земельной реформы не избежало целого ряда противоречий и проблем, в результате чего в настоящее время только 6 % сельскохозяйственных угодий Российской Федерации находятся в частной собственности. Остальные земли все еще принадлежат государству, муниципальным образованиям и сельским жителям в виде общей долевой и общей совместной собственности.

¹ О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР. Указ Президента РФ от 27. 12. 1991 года № 323//Купля-продажа, аренда земли: Правовое регулирование. Оформление в собственность. – М.: «Ось – 89», 2000. – 59- 63

Как мы уже отмечали во второй главе нашей работы, из 120, 7 млн. га земель сельскохозяйственного назначения, предназначенных для приватизации, к 1 января 2005 года 113, 1 млн. га всё еще остаются земельными долями. При этом существует 1,5 млн. га земель сельскохозяйственных угодий, которые находятся в общей совместной и общей долевой собственности. Некоторые субъекты Российской Федерации вообще не приступали к приватизации земли.

Следовательно, в этих регионах предназначенные для приватизации земли одновременно оказались (в связи с незавершенностью разграничения и спецификации прав собственности на них), как бы в государственной, муниципальной и коммунальной (в общей) собственности.

По данным государственного статистического наблюдения за земельными ресурсами на 1 января 2010 года, в собственности граждан и юридических лиц находилось 133,5 млн. га, что составило 7,8% земельного фонда страны. Из них площадь земель, находящихся в собственности граждан и их объединений, составила 123,2 млн. га, или 7,2%, в собственности юридических лиц находилось 10,3 млн. га, или 0,6% земельного фонда России. Площадь земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составила 1576,3 млн. га, или 92,2% от площади земельного фонда страны. Земельные доли граждан (включая право в общей совместной собственности) в земельном фонде страны составили 6,1% (104,3 млн. га), или 78,1% земель, находящихся в частной собственности в целом по стране¹.

Земли сельскохозяйственного назначения по формам собственности, в настоящее время распределены следующим образом, общая площадь этой категории земель составила 129306,7 млн. га. Из них площадь, находящаяся в общей собственности (долевой или совместной) 104761,9 млн. га. 9803,9 млн. га земель сельскохозяйственного назначения находящиеся в собственности юридических лиц. Собственникам земельных участков принадлежало 7099,7 млн. га

¹ Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2009 году М.: Министерство экономического развития Российской Федерации Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, 2010. – 249с.

земель сельскохозяйственного назначения. Как видим, основная часть земель сельскохозяйственного назначения, все еще остается в общей (в совместной и долевой) собственности.

Крестьянские (фермерские) хозяйства, на которые на начальном этапе земельных реформ делалась ставка, владели и пользовались лишь 18 млн. 326 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения (9,2 % от земель, используемых для производства сельскохозяйственной продукции), число пользователей представлено 263 тыс. хозяйств. В общем объеме производства основных видов сельскохозяйственной продукции крестьянские фермерские хозяйства к 1 января 2004 года производили: зерна - не более 6,2%, сахарной свеклы - 10,1 %, молока - 2,5 %¹.

Таким образом, в аграрной сфере экономики частная собственность на землю и базирующиеся на ней формы хозяйствования не получили того уровня развития, который позволил бы им решать продовольственную проблему и определять дальнейшую перспективу развития аграрной сферы экономики нашей страны.

В чем причина незавершенности спецификации прав собственности на землю в аграрной сфере экономики? В соответствии с принятыми формальными нормами и правилами реформирования отношений собственности на землю и реорганизации сельскохозяйственных предприятий работники данных организаций для оформления прав собственности на земельные паи (доли) были обязаны уволиться и выделить из состава земель сельскохозяйственной организации свой земельный участок. Соответственно экономически и психологически противопоставить себя коллективу, администрации сельскохозяйственной организации и подходам вышестоящих органов государственной власти. Противостояние экономическим интересам коллектива, направленным на сохранение существующих форм хозяйствования на земле и индивида, желающего иметь земельный пай в обособленной собственности, стало одним из основных

¹ Сельское хозяйство, охота и лесоводство в России. 2004. – М.: Росстат, 2004. - С.100.

факторов, замедляющих процесс реформирования отношений собственности на землю.

Во-вторых, основная часть сельских жителей в настоящее время, не имеет ни экономических, ни хозяйственных возможностей вовлечь эти земельные доли в процесс производства самостоятельно и как следствие не стремятся оформить на нее права частной собственности.

В-третьих, оформление необходимых землеустроительных документов и регистрация прав земельной собственности, как нами было уже отмечено, связано со значительными затратами (трансформационными издержками). Если сельские жители наделенные земельными паями (их более 11, 804 тыс.), станут оформлять права собственности то на это от каждого жителя потребуется минимум от 4 до 7 тыс. руб. При этом не все сельские жители смогут изыскать эти средства, что также отодвигает на неопределенное время процесс дальнейшего формирования частной собственности на земельные паи. Общая сумма затрат на оформление прав частной собственности на землю по всей стране составит 47 216 млн. руб.

В-четвертых, средние размеры выделяемых земельных паев незначительны - около пяти гектаров, поэтому для организации и ведения эффективного фермерского хозяйства производитель должен будет дополнительно арендовать землю и платить земельную ренту. Что также не стимулирует процесс оформления прав частной собственности на землю с целью организации на ней сельскохозяйственного производства. В-пятых, руководители функционирующих сельскохозяйственных организации стремятся сохранить существующие «ничейные» отношения собственности на земли сельскохозяйственного назначения, так как их можно использовать как бесплатно, так и бесконтрольно. Что также не способствует процессу быстрее формирования новых форм собственности на землю.

В настоящее время в экономической теории существуют различные концепции и программы реформирования земельных отношений аграрной сферы экономики. Целая школа или направление ведущих ученых экономистов-

аграрников, таких как А.В. Петриков, И.Н. Буздалов, А.М. Емельянов считают, что реформирование земельных отношений необходимо вести в направлении постепенного формирования частной собственности на землю и поэтапного развития рынка купли-продажи земли. Сторонники этого похода признают возможность эволюционного развития индивидуальной, то есть, частной собственности на землю и постепенного развития рынка купли-продажи земли, в том числе и её аренды под контролем и управлением государства. Они подчеркивают, что надуманные проблемы и дискуссии по вопросу формирования частной собственности на землю и споры в разрешении её купли-продажи стали одним из тормозов в развитии земельных отношений. При этом мелкая частная собственность на земельные паи стала фактом, что необходим поиск путей создания цивилизованного рынка земли, который способствовал бы более эффективному использованию земельных ресурсов страны¹.

А.В. Петриков подчеркивает главную задачу, которую предстоит в ближайший период решить - создание институциональных и экономических условий для реализации прав собственности на землю, получения доходов от использования земли, концентрации (консолидации) земли у собственников, способных организовать эффективное землепользование².

Но здесь необходимо иметь в виду, что всесторонняя поддержка лишь одной – частной формы собственности приведет к возникновению мелких земельных собственников. А мелкая частная собственность на землю в связи с вышеперечисленными особенностями неизбежно приведет к возникновению и развитию арендно-рентных отношений и к выплатам части дохода полученного от использования земли в виде земельной ренты. В этой ситуации землепользователи будут вынуждены выплачивать не только налог на землю, но и рентные платежи, а это способствует росту себестоимости производства продовольствия и, как следствие, снижению эффективности аграрного производства и невыгодности аграрного бизнеса. Основным следствием чего станет отток капитала в

¹ Земельные отношения в переходный период: политика, экономика и право. - М.: РОСПЭН, 2001.-С.72.

² Земельная реформа в России: итоги и перспективы //Земельные отношения в переходный период: политика, экономика и право. - М.: РОСПЭН, 2001.- С.11.

виде земельной ренты из этой отрасли экономики или отнесение рентных платежей в издержки производства. Здесь также необходимо иметь в виду, что развитие частной собственности на землю не предполагает автоматическое существование рыночных правил определения величины земельной ренты, при которой оба субъекта арендно-рентных отношений могут поступить рационально и максимизировать свои доходы. Решающую роль в существовании рыночных правил вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения играют сложившиеся в аграрной сфере экономические институты. Они таковы что использование для производства сельскохозяйственной продукции основной части земель сельскохозяйственного назначения в настоящее время невыгодно¹. Таким образом, не все мелкие собственники земли смогут эффективно реализовать свое право на доход от собственности на землю.

Второй подход представлен сторонниками возврата земель сельскохозяйственного назначения в собственность государству. Представители этой концепции реформирования отношений собственности на землю критикуют программу проводимой в стране земельной реформы, направленной на скорейшую приватизацию земель сельскохозяйственного назначения и формирование частной собственности. К.К. Панкова в своих работах доказывает выгодность для нашей страны сохранения государственной и в том числе и общенародной собственности. При этом государство, по её мнению, должно было бы выступить ассоциированным собственником. Ею рассмотрены четыре принципиальных варианта развития форм собственности на землю. Первый, господство государственной (общенародной) собственности, второй, существование только частной (единоличной) собственности на землю, остальные два варианта, смешанные формы собственности на землю, в одном из которых преобладает государственная, в другом - частная собственность. Во всех трех вариантах развития форм собственности на землю аренда рассматривается, как основная форма вовлечения земельных ресурсов в сельскохозяйственный оборот². Но при этом ав-

¹ Об этом смотрите третью главу диссертационной работы.

² Панкова К. Земля как конкретный объект собственности и природный ресурс//Международный сельскохозяйственный журнал. -1997.-№4.-С.3-6.

тором не отрицается возможность развития в аграрной сфере экономики нашей страны индивидуальной (частной) формы собственности, позволяющей соединить в одном лице собственника и производителя сельскохозяйственной продукции.

Е. Савченко предлагает вернуть земли сельскохозяйственного назначения в исходное состояние, то есть в собственность государства, для чего следует принять решение о выкупе государством земельных участков у всех собственников земли и продаже прав пользования землей. Продажей прав пользования землей, по его мнению, должен заниматься Национальный земельный банк. Права пользования в банке могут приобретать "добросовестно хозяйствующие субъекты на долговременной основе". Стоимость продажи права пользования должна устанавливаться Национальным земельным банком на основе кадастровой оценки земельного участка, "в идеальном варианте плата за пользование землей может быть равна налогу на землю."¹ Этот процесс автор статьи называет социализацией земли, что не совсем верно, так как существует огромная разница между процессами огосударствления собственности на землю, то есть её национализацией и социализацией. Мы считаем, что нет необходимости возвращаться к вопросам национализации собственности на землю. В настоящее время государству и муниципальным образованиям принадлежат около 60 млн. га земель сельскохозяйственного назначения. Эти цифры приблизительны в связи с тем, что процесс разграничения прав государственной собственности на землю еще далек от завершения. В дальнейшем количество земель сельскохозяйственного назначения, принадлежащих государству, может возрасти. Этот процесс может происходить не путем национализации. Так в Законе РФ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" предусмотрена возможность не только выкупа государством земельных участков любой категории по первоначальной цене продажи, но и её изъятие в случае нецелевого или ненадлежащего использования на основе решения суда.²

¹ Савченко Е. Проблемы регулирования земельных отношений на современном этапе// Земельный вестник России. -2001.-№1.-С.5-8. Россия это земля//Труд. -2000.- 15 марта.- С. 2.

²Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения. – М.: Издательство «Экзамен», 2004. - С.7-8.

В действительности предложения Е.С. Савченко о создании Национального банка по распоряжению государственной собственностью на землю является давно назревшей необходимостью. Государственный земельный банк, осуществляя общее направление реформирования земельных отношений и контролируя процесс формирования новых отношений собственности на землю, может стать основным регулятором процесса экономической реализации государственной собственности на землю. Государственный земельный банк мог бы стать одним из основных учреждений, органов (институтов) управляющих процессами рационального использования земельных ресурсов аграрной сферы экономики, в том числе институтами вовлечения и использования земли в системе арендно-рентных отношений¹.

В экономической науке существует третий, особый теоретический подход к реформированию земельных отношений в аграрной сфере экономики, в соответствии с которым частная собственность на землю может быть заменена формами владения землей. Так Д. Львов, В. Макаров, Г. Клейнер отмечают необходимость закрепления права каждого на частное владение землей и предлагают создание свободного рынка всего многообразия прав собственности на землю, но за исключением одного – частной собственности². Означает ли это, что титульным собственником земли должно оставаться государство? Вопрос пока остается открытым.

Свою программу реформирования отношений собственности на землю имеют сторонники ускоренного внедрения института частной собственности на землю.³ Исследуя процессы аграрных преобразований в странах с переходной экономикой, зарубежные аналитики, придерживающиеся политики экономического либерализма и неолиберализма, отмечают, что “...спад производства связан, в первую очередь, не с процессами земельной реформы и приватизацией, а

¹ Лукманов Д. Тенденции, особенности оборота земель и их влияние на социально-экономическое положение население республики Башкортостан. //Второй Всемирный курултай башкир. – Уфа: Китап, 2002. - С.331-337. Надо формировать экономические функции оборота земли//Экономика и управление.- 2002.-№6.-С.18-21.

² Львов Д., Макаров В., Клейнер Г. Экономика России на перепутье.- М.: Управление мэра Москвы, 2000.- С.17.

³ Суслов И. «О русская земля, ты уже за холмом...»//Российский фермер. – 28 января 1996.-С.1. В. Жабин Рынок земли в России выгоден всем// Международный сельскохозяйственный журнал.- №3. – 1998. – С.9-11.

с тремя составляющими: политикой реформирования и отсутствием благоприятных исходных условий и особенностями развития экономик этих стран”¹.

Недостаточную настойчивость правительства в проведении земельной реформы и в частности организации приватизации земли и полной реорганизации сельскохозяйственных предприятий они рассматривают как одну из основных причин спада экономического роста. К тому же эти авторы вообще игнорируют иные формы развития земельных отношений кроме форсированного развития частной собственности на землю и внедрения в первую очередь рынка купли-продажи земли.

Представителями экономического либерализма не принимаются во внимание явные факты того, что внедрение частной собственности не обеспечивает автоматически повышения эффективности аграрного производства, что мелкие земельные собственники не способны организовать эффективные формы хозяйствования земле, что основным производителем сельскохозяйственной продукции остаются крупные сельскохозяйственные предприятия. Методологически эта проблема, по мнению Р.Р. Гумерова, должна формулироваться (соответственно и решаться – Д.Л.) совершенно иначе. Необходимо различать, с одной стороны, потенциал крупного производства, его концентрацию и централизацию капитала, (я бы назвал еще преимущество кооперативного, совместного труда – Д.Л.), с другой, - личные стимулы к труду, возможно, наиболее действенные именно в сельском хозяйстве².

Подводя итог анализу различных программ и направлений реформирования отношений собственности на землю, мы видим, что одни авторы отдают предпочтение одной другие другой форме собственности на землю.

Анализируя принципы, содержание и результаты аграрной реформы в России, В.А. Пешехонов делает вывод о том, что аграрная реформа в России,

¹ Mathijs E., Swinnen J. The Economics of Agricultural Decollectivization in East Central Europe and the Former Soviet Union//Economic Development and Cultural Change. - 1998. - №1.- vol.47. Свинен Й., Макурс К. Аграрные преобразования в странах с переходной экономикой// Вопросы экономики. - №8.-2011.-С118-129. Лерман Ц. Десять лет реформ, какие уроки Россия может извлечь из мирового опыта// Вопросы экономики.-2001.-№8.-С.102-116.

² Гумеров Р. Аграрная политика: от диктата либералистских догм к экономическому прагматизму //Российский экономический журнал.- 2003.-№3.-С.41-59.

основной задачей которой была замена плановой системы хозяйства при директивно регулирующей роли государства системой частного производства и спонтанных рыночных отношений, не принесла положительных результатов¹.

По нашему мнению, при проведении политики земельных реформ необходимо искать пути и механизмы соединения частных интересов землевладельца (землепользователя) с интересами коллектива – сельского общества, соединения частной инициативы с преимуществами крупного производства, что предопределяет необходимость развития не только одной строго выбранной формы собственности, а её многообразия. Так в настоящее время в аграрной сфере экономики сосуществуют государственная, частная, общая совместная собственность на землю (последние формы иногда называют коллективно - совместной и коллективно-долевой).

Необходимость формирования и развития различных форм собственности на землю и создания в России экономики с неоднородной структурой отмечает также И.Д. Афанасенко². Экономические и правовые условия для возникновения и развития многообразия форм собственности на землю должно создавать государство. Положение о том, что в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности закреплено в Конституции Российской Федерации³. Проводимая в нашей стране концепция реформирования отношений собственности на землю не в полной мере учитывает эти положения Конституции РФ. По нашему мнению, выбор тех или иных форм собственности на землю должен определяться самими участниками этих отношений с учетом сложившихся условий хозяйствования на земле, официальных и неофициальных правил, традиций и обычаев землепользования и землевладения их экономических и хозяй-

¹ Пешехонов В.А. Аграрная реформа в России: принципы, содержание и результаты//Экономические реформы в России и в Китае глазами российских и китайских экономистов. Сб. статей. /Под ред. В.Т. Рязанова, Л.Д. Широкограда. – СПб Издательство С-Петербур. ун-та, 2000. – С.154-171. Селищев А.С. Мифы и реальность Китайского экономического могущества (взгляд из России) //Экономические реформы в России и в Китае глазами российских и китайских экономистов. Сб. статей. /Под ред. В.Т. Рязанова, Л.Д. Широкограда. – СПб Издательство С-Петербур. ун-та, 2000. – С.119-124. Селищев А.С. Китайская экономика в XXI веке. - СПб. - Питер, 2004. – 239с. Земельный вопрос/Под ред. Е.С. Строева. – М.: Колос, 1999. - С.399-423.

² Афанасенко И.Д. Экономика и духовная программа России. – СПб: Издательство «Третье тысячелетие», 2001. – С.339-371.

³ Конституция Российской Федерации. – М.: Юрайт, 1999. – С.15.

ственных возможностей, целей и стимулов. В настоящее время государственная земельная политика отдает предпочтение одной форме собственности на землю - частной и одной форме координации хозяйственной деятельности - рынку.

О необходимости создания условий для развития различных форм собственности на землю в аграрной сфере экономики нашей страны отмечают многие экономисты. Отметим лишь высказывания по этому вопросу Б.И. Пошкус, известного в нашей стране экономиста - аграрника: «если мы хотим осуществить реальную аграрную реформу, мы должны признать все три формы собственности: государственную, коллективную (кооперативную) и частную»¹. А для этого необходимо разработать новую земельную политику и соответствующие, органы государственного управления земельными ресурсами страны².

При разработке новой земельной политики необходимо иметь в виду, что в дальнейшем целесообразно сокращать сложившуюся в нашей стране всеобщую систему арендно-рентных отношений и развивать такие формы собственности и хозяйствования, в которых землевладелец и землепользователь выступали бы в одном лице. При этом государство должно в первую очередь учитывать экономические интересы собственников-землепользователей. Конечно, полностью ограничить развитие арендно-рентных отношений в аграрной сфере экономики нам не удастся. В связи с этим необходимо искать пути создания таких отношений собственности на землю, которые позволили бы контролировать процесс производства сельскохозяйственной продукции на арендованной земле и распределения дополнительного дохода полученного от земли и его изъятие в форме земельной ренты в пользу непосредственных собственников земельных долей. Формирование новых отношений собственности на землю необходимо вести с учетом менталитета сельских жителей той или иной территории и совокупности всех развивающихся социально-экономических, полити-

¹ Пошкус Б. Крестьянство России на перепутье (Сборник научных трудов). – М.: ВИАПИ им А.А. Никонова; Энциклопедия российских деревень, 2005. – С.61-63.

² По мнению члена корреспондента РАСХН Лойко П.Ф. в настоящее время в стране отсутствует внятная земельная политика, необходимая государственная поддержка организации рационального использования земли, в 2000 году ликвидирована Земельная служба России. Смотрите Земельные преобразования в России в 1991-2006 годах: ошибки просчеты; пути выхода из кризисного состояния современного землепользования страны//Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. -2006.- №7. – С4-13.

ческих и правовых отношений, то есть региональной институциональной среды. Учет этих факторов свидетельствует о том, что целесообразно искать эволюционные пути реформирования земельных отношений, при которых станет возможным сочетание частных, общественных и государственных экономических интересов при арендном использовании земли.

Решение этих задач, по нашему мнению, возможно на путях совершенствования земельных отношений и, в первую очередь, внутри функционирующих сельскохозяйственных предприятий. Одним из вариантов реформирования внутрихозяйственных земельных отношений может стать формирование на первом этапе земельных преобразований формально зарегистрированной общей совместной или общей долевой¹ собственности без увязывания этого процесса с необходимостью выделения земельной доли из состава земель сельскохозяйственных организаций. Общая совместная и общая долевая собственность исторически была присуща нашему обществу. По мнению В.Т. Пуляева, с возвратом религии в России (прежде всего православия и мусульманства) с возрождением православной культуры создаются возможности для общинного, соборного, коллективистского проявления человека².

Формирование данной формы собственности, по-нашему мнению, позволит решить ряд вышеуказанных проблем. При этом в статье 10 пункте 4 Закона РФ “Об обороте земель сельскохозяйственного назначения” указано следующее: “Сельскохозяйственные угодья, предоставленные сельскохозяйственным организациям на праве постоянного (бессрочного) пользования в соответствии со статьей 28 «Земельного кодекса РФ» могут предоставляться гражданам на праве общей собственности бесплатно в случаях, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации. Таким образом, появляется возможность бесплатной приватизации земли и снижения возможных затрат на оформление

¹ Напомним, что имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. По соглашению участников совместной собственности, а при недостаточности согласия по решению суда на общее имущество может быть установлена долевая собственность этих лиц. Смотрите: Гражданский кодекс Российской Федерации Часть первая и вторая. официальный текст по состоянию на 1 октября 2001 года. - М.: Издательство НОРМА-ИНФРА, 2011. – С.94-100.

² Пуляев В.Т. Этноты и национальные интересы народов России//Социально-гуманитарные знания. – 2002. - № 1. – С.32.

прав собственности сельским населением¹. Пока государство не принимает никаких мер к реализации этих пунктов закона и не оказывает никакого влияния на процесс неэквивалентного (нерыночного) обмена, возникающего в рамках арендно-рентных отношений.

Возникновение коллективных форм собственности на земельные доли позволит также осуществлять общественное регулирование процессов платного и срочного использования земель, находящихся в настоящее время в ведении сельскохозяйственных организаций. Созданные на основе общей долевой собственности на землю органы управления могут осуществлять контроль над процессом выплат земельной ренты и ограничивать развитие нерыночных (безрентных) правил использования земельных ресурсов на местах².

Таким образом, появляется возможность осуществления не только частного или государственного, но и общественного (коллективного) контроля над процессом формирования и распределения земельной ренты в аграрной сфере экономики. На необходимость создания социального контроля указывали представители раннего институционализма, рассматривая этот процесс только как усиление регулирующих мер государства или как передачу власти инженерно-технической интеллигенции с последующим контролем над производством³. Основателем теории коллективных действий считается Дж. Коммонс, считавший, что анализ развития «коллективных действий» позволит сделать политическую экономию подлинно эволюционной наукой. Его теоретическая позиция нашла проявление в разработанной им программе профсоюзного движения. Он исходил из возможности примирения экономических интересов всех слоев населения.

В настоящее время посредником или центром, регулирующим процесс вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения и правила определения величины земельной ренты, оказались руководители и администрация

¹ Земельный кодекс Российской Федерации. - М.: Юрайт - М, 2002.-С.19-23. Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Официальный текст, действующая редакция.- М.: Экзамен, 2004.- 16с.

² Лукманов Д. Земельная рента и пути повышения материальной обеспеченности сельского// Сельская бедность: причины и пути преодоления - М.: РОСПЭН, ВИАПИ. 2004.- С.148-150.

³ Сорокина С. Сценарии будущего или иллюзия прошлого?- М.: Мысль, 1981.-С.9-10.

сельскохозяйственных организаций. Данный центр защищает интересы узкого круга лиц. Центром распределения земельных ресурсов могут стать комитеты, советы (органы самоорганизации - Д.Л.) по управлению общей долевой собственностью на землю, которые будут защищать интересы коллектива собственников земли. В этом случае управление общей долевой земельной собственностью станет возможным в интересах коллектива, то есть большинства. Во многих странах мира государства всесторонне поддерживается развитие общей совместной, общей долевой (коммунальной), кооперативной форм собственности на землю и принимаются меры, способствующие развитию соответствующих им форм хозяйствования. Эти формы собственности в других странах мира возникают и развиваются на основе частной собственности, тогда как в нашей стране есть возможность перейти к общественным формам собственности на землю, минуя процесс полной индивидуализации процессе присвоения¹.

¹ Экономика XXI века как переходная. Очерки теории и методологии. // Под ред. проф. Бузгалина А.В. – М.: Слово, 2002, - 296с. Ковалев С.Г. Теория трансформационного прорывного развития России в глобализирующемся мире: Учеб. Пособие/ С.Г. Ковалев. - СПб.: Изд-во СПбГУЭФ. 2002.-229с.

5.3 Методики исчисления величины земельной ренты и институты формирования платы за использование земель сельскохозяйственного назначения

В настоящее время в экономической аграрной науке существуют различные методики исчисления земельной ренты и арендной платы за землю. При анализе методик исчисления арендной платы за землю (земельной ренты) необходимо провести четкое их разграничение по исчислению земельной ренты для экономической оценки земли в целях уточнения ставок налога на землю и для исчисления величины платы за пользование землей в рамках аренды земли. На существование различий в методиках по исчислению земельной ренты также указывает Т. Гвортни. Он подчеркивает, что существует разница между оценкой в целях налогообложения и оценкой земли в коммерческих целях. Первая может быть выполнена по единой упрощенной методике, так как нет времени для детальной оценки каждого участка земли, как это делается при коммерческой оценке. Оценку налогообложения ведет специализированная государственная структура¹. Оценка земли для коммерческого использования осуществляется на рынке факторов производства, величина ренты формируется продавцом и покупателем ресурсов, то есть на основе субъективного решения участников арендно-рентных отношений.

Рентную стоимость земли он как представитель неоклассической экономической теории рассматривает как сумму денег, которую люди готовы (согласны) платить за исключительное право пользования земельными участками и природными ресурсами. По его мнению, рентная стоимость должна определяться на основе аукционов и торгов, то есть на основе исключительно лишь рыночных правил. Вопросам экономической оценки земли и недвижимости по-

¹ Т. Гвортни Учет и оценка земли и природных ресурсов// Природные ресурсы - национальное богатство России 2-е изд.- М.: Изд-во РУДН, 2000.-С.67-70.

священа также работа Д.Фридмана, Н.Оруэй¹. По их мнению, цена аренды земли, то есть величина земельной ренты должна определяться рынком, то есть действиями конкурентного спроса и предложения. Этими авторами оценка имущества осуществляется на основе исчисления того дохода, который может быть получен в результате его использования. Авторы сформулировали этот подход следующим образом: “стоимость приносящей доход недвижимой собственности определяется величиной, качеством и продолжительностью получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в будущем”².

Методики определения величины ренты в целях экономической оценки земель сельскохозяйственного назначения содержится в работах таких отечественных экономистов, как Т. Гершенгорен, А. Берсаев Б. Рабинович, В. Башоров, М. Демина, А. Кузнецова, О. Николайчук и многих других³.

Методик определения величины земельной ренты в рамках аренды земель аграрной сфере экономики посвящены работы В. Милосердова, Миндрин А. В. Белова, А. Борисенко, Е. Злобина⁴. Некоторые рекомендации по установлению арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения были выполнены еще в период формирования и развития арендного подряда⁵.

¹ Гвортни Т. Учет и оценка земли и природных ресурсов// Природные ресурсы - национальное богатство России 2-е изд.- М.: Изд-во РУДН, 2000.-С.67-70. Линдерт П. Долгосрочные тенденции в изменении цены сельскохозяйственной земли в Америке. Этак Дж. Арендаторы и мелкие фермеры в XIX веке: проблема роста аренды на севере//Аграрная эволюция России и США в XIX - начале XX века. – М.: Наука, 1991. –С.87-119,197-228.

² Фридман Д., Оруэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело ЛТД, 1995.- С.210.

³ Рабинович Б. Экономическая оценка земельных ресурсов и эффективность инвестиций – М.: Филинь, 1997.- 224с. Гершенгорен Т. Экономические оценки сельскохозяйственных угодий: Монография.- ПГСХА. - Уссурийск, 2001.-131с. Берсаев А. Современные тенденции оценки земель за рубежом//Аграрная наука.-2000.-№12.- С4-5.Башоров В. Теоретические и методологические основы кадастровой оценки земель Северо-Кавказского региона России. - М.: 2002.-363с. Демина М. Кузнецов А. Теория ренты и рынок земли. - Иркутск. Изд-во ИГЭА, 2000.-197с. Николайчук О. Земельная рента в системе аграрных отношений. - СПб.: Издательство С.-Петербургского ун-та, 2003.-160с. Тришин Н. Экономическая оценка земли в переходной экономике России: теория, методология, практика : Автореф. дис. ... д-ра экон. наук. – Оренбург, 2002. – 47с.

⁴ Арендная плата сельскохозяйственных земель. Методические рекомендации/Научно-методическое руководство В.В. Милосердова. - М.: 2002.-30с. Механизм арендной платы за земельные паи в реформированных предприятиях АПК // Проблемы современного управления в АПК. - Воронеж.-1998.-С.76-77. Миндрин А. Белов В. Рентные платежи за пользование природными ресурсами. - М.: ВНИИЭТУСХ, 2002. 139с. Злобин Е. Экономический механизм регулирования земельных отношений //Экономика сельского хозяйства России.-1999.- №6.- С.23. Борисенко А. Методические оценки и принципы денежной оценки земли в условиях рыночных отношений// Международный сельскохозяйственный журнал.-1995.-№3.- С.29-34.

⁵ О рекомендациях по организации арендных отношений в сельскохозяйственном производстве Указание Госагропрома РСФСР.- М.: 1988.- 48с. Азбука арендатора /А.М. Югай, В.И. Топчий, В.П. Арашуков и др.- М.:Агропромиздат.-1989.-112 с. Такумбетов М. И., Гусманов У.Г., Давлетов Р. М Арендный подряд как форма полного внутрихозяйственного расчета.- Уфа: Башкирское кн. изд., 1989.-20с.

Часть этих методик исчисления арендной платы за землю (земельной ренты) разработаны на принципе изъятия возникающего в аграрной сфере экономики дополнительного дохода (излишка над средней нормой прибыли). Соответственно эти методики можно применить для исчисления платы за пользование землей лишь в той ситуации, когда использование взятой в аренду земли выгодно, то есть рентабельность производства сельскохозяйственной продукции на этих землях окажется выше 30 %.

В методиках, разработанных для исчисления арендной платы за землю в условиях командно - административной хозяйственной системы, предлагается устанавливать фиксированные ставки арендной платы за землю, осуществлять выплаты в виде натуральных продуктов, на основе нормативов, установленных соответствующими органами государственной власти. В методических рекомендациях по исчислению арендной платы за землю и в частности дифференциальной земельной ренты I, рента рассматривается как расчетная прибыль с гектара земли или, как излишек над средней нормой прибыли, образующейся на всех землях. При нормативно-рентном методе определения арендной платы её величина определяется, как разница цены продажи сельскохозяйственной продукции и индивидуальной цены производства единицы продукции.

$$Др = (Цр - Цп) \cdot Ун, \quad (1)$$

где $Цр$ – средневзвешенная цена продажи (рыночная цена), руб./ц; $Цп$ – индивидуальная цена производства на каждом участке земли, руб./ц; $Ун$ - урожайность нормальная или фактическая на каждом участке земли, ц/га;

Цену производства единицы продукции можно рассчитать как сумму, состоящую из фактической себестоимости производства продукции в рублях и нормативной рентабельности, равной в нашем рассмотрении 30%.

$$Цп = Сс + Рср. \quad (2)$$

В ряде методических указаний цена производства исчисляется по следующей формуле¹:

¹ Арендная плата сельскохозяйственных земель. Методические рекомендации/Научно-методическое руководство В.В. Милосердова. - М.: 2002.-30с.

$$\text{Цп} = \text{Сн} \cdot \text{Рн}, \quad (3)$$

где Сн – нормативная себестоимость продукции, руб; Рн – норматив рентабельности (1,87). Эта формула применима для исчисления арендной платы на тех землях, использование которых обеспечивает не только среднюю норму прибыли (30%), но и сверхприбыль. Рассчитывать земельную ренту также предлагается, используя следующую формулу¹:

$$\text{Др} = (\text{Цр} - \text{Цп}) \cdot \text{Урф}. \quad (4)$$

где Цр - рыночная цена; Цп - цена производства на каждом участке земли; Урф - урожайность фактическая на каждом участке земли, ц/га. Цену производства можно рассчитать как сумму, состоящую из фактической себестоимости производства продукции в рублях и нормативной рентабельности, рассматриваемой нами равной 30%.

$$\text{Цп} = \text{Сс} + \text{Рср} \quad (5)$$

Земельную ренту, в частности дифференциальную ренту I и II предлагают рассчитывать по следующей формуле:

$$\text{R} = (\text{У}_{\text{Р доп.к}} + \text{У}_{\text{Р доп.э}}) (\text{Ц} - \text{Сн}) - \text{Э}_{\text{из}} + \text{Э}_{\text{м}} + \text{Р}_{\text{абс}}, \quad (6)$$

где R – земельная рента; $\text{У}_{\text{Р доп.к}}$ - дополнительный урожай за счет лучшего качества почвы, ц с 1 га; $\text{У}_{\text{Р доп.э}}$ – дополнительный урожай за счет более эффективного плодородия почвы (культуры земледелия), ц с 1 га; Ц – равновесная цена главного вида продукции, руб. за 1 ц; Сн - нормативные затраты на производство единицы продукции, руб. на 1 ц; $\text{Э}_{\text{и}}$ – экономия издержек за счет более высокой отдачи затрат при низком уровне вложений, руб. с 1 га; $\text{Э}_{\text{м}}$ – экономия за счет лучшего местоположения по отношению к рынкам сбыта продукции и приобретения средств производства, руб. с 1 га; $\text{Р}_{\text{абс}}$ – абсолютная рента. Эта формула, по мнению В.С. Сорокина, без учета абсолютной ренты позволяет вычислить дифференциальную ренту один и два (дифференциальный доход)².

¹ Рабинович Б.М. Экономическая оценка земельных ресурсов и эффективность инвестиций. – М.: Информационно- издательский дом «Филин» 1997. – 224с. Гершенгорен Т. Экономические основы оценки сельскохозяйственных угодий: Монография. – Уссурийск: ПГСХА, 2001. – 131с.

² Сельскохозяйственные рынки/ В.В. Шайкин, Р.Г. Ахметов, Н.Я. Коваленко и др. – М.: Колос, 2001. - С.114-115.

Выявление существования в аграрной сфере экономики земель рыночного и нерыночного использования и возникающих при этом рыночных и нерыночных (неэквивалентных, безрентных) правил и способов использования земельных ресурсов в системе арендно-рентных отношений требует дальнейшего совершенствования существующих методик определения и оценки величины земельной ренты в рамках аренды земли.

Во всех вышерассмотренных методиках величина земельной ренты определяется в виде разницы рыночной цены и себестоимости или издержек производства фактической или нормативной, то есть на основе определения величины средней нормы прибыли или дополнительного дохода. Но количество таких земель и форм хозяйствования, которые могут использовать их с достаточной степенью эффективности в условиях сложившихся на рынке сельскохозяйственной продукции неблагоприятной конъюнктуры цен не столь велико.

Существует ряд подходов к исчислению арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения, которые не приносят дополнительный доход (земель нерыночного использования). Эти методики не предлагают исчислять земельную ренту в виде разницы рыночной цены и средних издержек производства сельскохозяйственной продукции (цены производства). Смотрите работы А. Черняева, Е. Заворотина¹. Эти исследователи подчеркивают, что существует пять методов исчисления арендной платы, нормативный метод, метод рыночных арендных ставок, метод затрат собственника земли, метод долевого участия в чистом доходе, метод установления арендной платы в зависимости от урожайности, имущественного пая и трудового участия собственника земли. Последний метод применяется при сдаче в аренду земель сельского населения, основная часть которых работает в предприятии, арендуящим их земли, в связи с этим, этот метод также может быть применен при определении арендной платы в рамках внутрихозяйственных арендно-рентных отношениях.

¹ Черняев В. Заворотин Е. Организация аренды земель сельскохозяйственного назначения// АПК: экономика и управление, 2000.-№ 6 – С.64-69.

В условиях незавершенности прав собственности на землю и неэффективного использования земельных ресурсов из всех предложенных методов возможно лишь применение метода установления величины арендной платы в зависимости от урожайности. Это возможно сделать путем установления величины ренты в долях произведенного урожая, привеса скота, скошенного сена, и т.д. Речь идет о такой традиционной (дорыночной) форме арендно-рентных отношений, как издольщина и испольщина. Именно в рамках издольщины возможна взаимная увязка первоначально образованной в сфере обращения величины ренты с результатами, полученными в результате производства продукции, то есть использования земли. Этот метод установления величины ренты можно применить при вовлечении в арендно-рентные отношения земельных ресурсов нерыночного использования. Оценить величину ренты, возникающую в рамках нерыночных арендно-рентных отношений, рыночными способами невозможно. В этих условиях, по нашему мнению определение дифференциальной ренты I в виде доли урожая является одним из способов решения этой проблемы.

На практике арендная плата, вносимая землепользователями за землю, как известно, относится к издержкам производства в той их части, которую принято называть постоянным капиталом. И выплачивается она после реализации продукции, независимо от того, есть прибыль от использования земли или нет. В случае издольщины величина ренты регулируется результатом производства, то есть валовым доходом. При этом выплаты земельной ренты не будут связаны с проблемами реализации и полученной прибылью. Это позволит гарантировать выплаты земельной ренты сельским жителям независимо от итогов финансово-экономической деятельности сельскохозяйственной организации (по итогам года убытки производства животноводческой продукции покрываются прибылью, полученной от производства животноводческой продукции, в результате чего исчезает рентабельность сельскохозяйственной деятельности). В себестоимости сельскохозяйственной продукции доля арендной платы за землю в Новосибирской области составляет около 2 %. Часть сельскохозяй-

зяйственных производителей выплачивают арендную плату в размере ставки земельного налога, которая колеблется в пределах 10 % стоимости валовой продукции¹. Следовательно, сельскохозяйственные организации покрывают затраты собственников связанные с выплатами налога на землю. Но при этом собственники – арендодатели земель довольствуются покрытием статьи расходов на выплаты налога на землю.

Проведенный нами выборочный социологический опрос сельских жителей более пяти районов Республики Башкортостан свидетельствует о том, что в настоящее время в виде ренты выплачивается около 10 % урожая. О. Строкова также отмечает, что арендная плата во многих регионах составляет 10 % произведенной продукции². В этих условиях землепользователи - сельскохозяйственные организации окупают лишь затраты, связанные с выплатами налога на землю и не получают земельную ренту, в виде дополнительного дохода.

Стоимость, созданная с использованием земли, как было уже отмечено выше, является результатом вовлечения в этот процесс других факторов производства (капитала, труда, земли). Точно определить вклад в производство той или иной продукции каждого из этих факторов довольно сложно. Некоторые исследователи, используя математические расчеты при больших совокупностях, вычислили на базе моделей корреляции вклад земли в создание стоимости сельскохозяйственной продукции. По мнению С.Р. Сельянинова, вклад земли в создание стоимости сельскохозяйственной продукции колеблется в пределах 23-25 %³. Эта ставка может быть разной в зависимости климатических условий регионов, качества земель и степени их удаленности от рынков сбыта самого хозяйства арендатора. По-нашему мнению, исчисление возможной земельной ренты должно проводиться с учетом постоянно изменяющихся экономических условий хозяйствования, конъюнктуры цен на сельскохозяйственную продукцию, издержек их производства, то есть с учетом изменения экономических ин-

¹ Рыманов А. Совершенствовать аренду сельхозугодий // АПК: экономика и управление.-2002.-№ 4.-С41-45.

² Строкова О. Преобразования и регулирование земельных отношений в аграрном секторе экономики.- М.: Диалог, 1999.- С.124.

³ Сельянинов С.Р. Регулирование земельных и имущественных отношений на сельскохозяйственных предприятиях. - М.: 2003.-С.97.

ституты аграрной сферы экономики. При этом учитывается процесс постоянного износа земельных ресурсов и снижения почвенного плодородия. Наиболее приемлемым способом определения величина земельной ренты может стать доля урожая, привеса скота, надоя молока. Исходя из сравнительного анализа привлекательности тех или иных участков земли, можно определить величину этой доли, то есть примерные величины рентных платежей.

Исходя из выборочного межрегионального сравнительного анализа мониторинга величин арендной платы за использование земель сельскохозяйственного назначения в разных областях и регионах мы также приходим к выводу, что в условиях вовлечения земель нерыночного использования в систему арендно-рентных отношений минимальная ставка арендной платы должна составлять также не менее 23-25 % валовой продукции с одного гектара. За использование сенокосных угодий, пастбищ, залежей и многолетних насаждений, вовлекаемых в процесс производства животноводческой продукции, может быть установлен этот же процент отчислений.

Решение проблем невыплат земельной ренты способствовал бы улучшению материального положения сельских жителей. Статистика свидетельствует о том, что в сельской местности доля населения с доходами ниже прожиточного минимума в 1,5 – 1,3 раза превышает городской уровень, а дефицит доходов, требуемых для преодоления черты бедности, выше, чем в городах. Заработная плата трудоспособного населения на селе в 2002 году, составляла 90% от прожиточного минимума¹. К 2005 году, по данным И. Ушачева, доля населения проживающего в сельской местности с доходами ниже прожиточного минимума сократилась до 48%. Безработных в этой отрасли более двух миллионов человек,² за время между двумя переписями в нашей стране, перестали существовать 11 тысяч сельских населенных пунктов. При этом основная часть сельского населения является собственниками земель, следовательно, земельная рента может стать одним из дохо-

¹ Родионова Г. Сельская бедность: проблемы измерения и сокращения//Сельская бедность: причины и пути преодоления. – М.: «Энциклопедия российских деревень», ВИАПИ, 2004. – С.3-6.

² Столыпинской класс// Российская газета. – 29 ноября 2006 года. – С.16.

дов, способных улучшить материальное положение сельских жителей¹. Роль аренды земли в сокращении бедности сельского населения рассматривается также исследователями Всемирного банка².

Одной из основных причин того, что сельское население нашей страны, будучи собственником имущества, получает доходы ниже прожиточного минимума, является то что жители села, проживающие на территории нерентабельно функционирующих сельскохозяйственных предприятий, не может реализовать свое право на доход, то есть осуществлять рациональные действия. По мнению Л.А. Белоусовой, государство должно создавать экономические и правовые условия для «зарабатывания» доходов населением³, в настоящее время в аграрной сфере экономики этих условий нет. Мы хотим добавить, что государство обязано создать условия для экономической реализации сельскими жителями своих прав собственности на землю, дать им возможность поступить рационально и получить максимальный доход.

Все перечисленные выше факты свидетельствуют об актуальности разработки вопросов введения административного рентного контроля, который действует во многих странах мира. В Германии и Испании закон предусматривает ограничение максимального размера арендной платы за землю. Во Франции, в Италии, Португалии, Нидерландах и Бельгии законодательно введены соответствующие административные механизмы и процедуры (обычно на основе денежной оценки потенциального урожая, но без связи с текущими ценами на сельхозпродукцию).

В Нидерландах предельные ставки арендной платы определены на основе рент (дохода, возникающего при использовании земли) и регулируются действующим законодательством. Дифференциация их осуществляется в зависимости от вида сельскохозяйственных угодий (пахотные земли, сенокос-

¹ Лукманов Д.Д. Земельная рента и пути повышения материальной обеспеченности сельского населения //Сельская бедность: причины и пути преодоления. - М.: Энциклопедия российских деревень, 2004. - 0,4 п.л.

² Дейнингер К. Земельная политика в целях развития и сокращения бедности/ Пер с англ. – М.: Издательство «Весь Мир», 2005. – 344с.

³ Белоусова Л.А. Неравновесие в социальной сфере и государственное регулирование//Равновесие и неравновесие социально-экономических систем/Под ред. А.И. Добрынина, Д.Ю. Миропольского. – СПб.: Изд-во СПбГУ-ЭФ, 1998. - С.237-245.

сы, пастбища, земли, используемые в садоводстве). Внутри отдельных видов сельскохозяйственных угодий выделяются почвенные группы.

Максимальный размер арендной платы жестко регламентируется законодательством ряда стран мира¹. В США арендная плата, рассчитываемая, как правило, на единицу площади, отражает стоимость земли и строений и зависит от плодородия земель, места их расположения, а такие от других природно-климатических и экономических факторов. В Италии за основу определения арендной платы взят кадастровый доход. В зависимости от природных условий, качества почвы и культуры он изменяется при помощи коэффициентов, пределы норм устанавливаются законом и периодически пересматриваются. Размеры арендной платы могут быть увеличены на 10%, если арендатор использует наемный труд. Во французском и бельгийском законодательствах по некоторым видам аренды также предусмотрена максимальная арендная плата, хотя она не может составлять более третьей части получаемой продукции. Во Франции арендная плата устанавливается на основе стоимости продовольственных товаров, рассчитанной по курсу, исчисленному в течение пяти лет с учетом региональных особенностей. Для этого консультативная комиссия по аренде составляет список продовольственных товаров с указанием их максимального стоимостного предела в зависимости от категории земель и характера сельскохозяйственных культур. При определении арендной платы собственник земли и арендатор выбирают продукты, по которым будет оцениваться арендная плата. Стоимость выбранного набора продуктов не должна превышать 20% стоимости сельскохозяйственной продукции за последние пять лет с площадей района, где арендуются земли. Окончательное решение о величине арендной платы выносит префектура.

Таким образом, сущность рентного контроля заключается в ограничении максимального размера арендной платы, которую уплачивает арендатор собственнику земли. Рентный контроль может быть активен, по мнению многих, только в случае обеспечения прав арендаторов со стороны государства. Другие

¹ Принципы формирования арендной платы за землю в зарубежных странах. М.- ВНИИТЭИ АПК .1992-12с.

экономисты указывают, что рентный контроль не в полной мере способствует развитию производства, ими отмечаются, что потери собственников земли от рентного контроля могут быть намного выше тех доходов, которые остаются в распоряжении арендатора. Также указывается, что система рентного контроля не стимулирует стремление собственника улучшать и поддерживать плодородие земли и состояние других ресурсов, поскольку собственник получает лишь строго фиксированный контролируемый размер ренты. Преодоление этой ситуации, по мнению ряда ученых, состоит, в частности, в предоставлении арендатору другого участка земли или соответствующей компенсации¹.

По-нашему мнению, этот механизм может не только стимулировать заинтересованность сельскохозяйственных производителей, расширять и совершенствовать сельскохозяйственное производство, но и защищать ущемленные экономические интересы мелких земельных собственников (землевладельцев). Если в странах Европы и США рентный контроль направлен на ограничение максимального размера арендной платы (рост арендной платы объясняется диктатом арендодателей - частных собственников земли) и имеет целью расширение и совершенствование производства, то в аграрной сфере экономики нашей страны, ситуация иная. Экономически незащищенными оказываются собственники земельных участков и земельных долей. В связи, с чем мы предлагаем установления государством и муниципальными органами власти не только максимальной, но и минимальной ставки платы за пользование землей, ниже которой величина земельной ренты не должна опускаться.

Введение рентного контроля в России в настоящее время должно быть связано, в первую очередь, с необходимостью законодательного ограничения не только максимального, но и минимального размера арендной платы за землю. В условиях низкой рентабельности производства сельскохозяйственной продукции большинство арендаторов - производителей

¹ Сагайдак А. Э. Экономический механизм реализации земельной собственности в условиях рынка: Диссертация на соискание ученой степени доктора экономических наук: 08.00.05. Всероссийский научно исследовательский институт экономики сельского хозяйства РАСХН. - Ч.2. -М., 1992.-С.257.

сельскохозяйственной продукции отказываются выплачивать земельную ренту. Невыплата земельной ренты объясняется отсутствием дополнительного дохода и средней нормы прибыли, что ущемляет экономические интересы сельских жителей, государства и муниципальных образований - основных собственников земельных ресурсов аграрной сферы экономики.

Введение рентного контроля обусловлено также необходимостью защиты экономических интересов, в первую очередь - собственников земельных долей, не оформивших до конца права на нее и участвующих в системе нерыночных (неэквивалентных) арендно-рентных отношений. Как мы уже отмечали, в настоящее время права собственности не оформили более 80% земельных долей¹, то есть права собственности на землю до конца не оформили менее 9 млн. сельских жителей.

Законодательное ограничение минимального размера арендной платы за землю необходимо, в первую очередь для ограничения нерыночных (безрентных) арендно-рентных отношений, которые получили развитие в регионах, где использование земли для производства сельскохозяйственной продукции убыточно. В тех регионах (например, Южного федерального округа), в которых использование земли приносит сверхприбыль, возникает необходимость ограничения максимального уровня земельной ренты. Установление минимальной и максимальной ставки выплат земельной ренты по регионам позволит в одном случае защитить землепользователей, в другом собственников земли. При этом величина минимального размера земельной ренты может колебаться (как нами было уже отмечено) в пределах 23-25 % произведенной сельскохозяйственной продукции с гектара².

¹ Столыпинской класс// Российская газета. – 29 ноября 2006 года. – С.16.

² Теоретические и практические проблемы введения рентного контроля требуют проведения отдельного исследования.

5.4 Роль государственного регулирования сельскохозяйственного производства в формировании институтов (правил) определения величины земельной ренты

В предыдущих главах мы выяснили, что существуют рыночные и нерыночные способы и правила формирования и функционирования арендно-рентных отношений. В первом случае цена аренды земли определяется в рамках рынка её аренды, то есть рыночным спросом и предложением, в результате чего формируется рыночная равновесная цена на тот или иной фактор производства. Но эта форма арендно-рентных отношений возможна лишь в той ситуации, когда вовлечение земельных ресурсов в производство сельскохозяйственной продукции позволяет землепользователям получить дополнительную или среднюю норму прибыли. Нерыночные арендно-рентные отношения в одном случае формируются центром, регулирующим эти отношения или системой административного подчинения участников этих сделок, а в другом возникают тогда, когда на тот или иной фактор производства, отсутствует рыночный спрос и соответственно не формируется рыночная (равновесная - взаимовыгодная) цена. Эта ситуация возникает, тогда, когда использование взятой в аренду земельных ресурсов для производства сельскохозяйственной продукции с целью продажи становится невыгодным, в первую очередь, в результате снижения рыночных цен на сельскохозяйственную продукцию и роста издержек ее производства.

Государство в нашей стране посредством всего имеющегося в его распоряжении правовых, политических, экономических мер старается внедрить в аграрную сферу экономики рыночные правила определения величины земельной ренты. В то же самое время нерыночная система правил регулирующих развитие арендно-рентных отношений, в которой находится значительная часть зе-

мель сельскохозяйственного назначения, оказалось вне какого-либо формального регулирования. В связи с этим разработка методов государственного регулирования нерыночных правил, вовлечения земельных ресурсов в систему срочного и платного использования, становится одной из актуальных вопросов экономической науки.

В современной аграрной сфере экономики нашей страны основная часть землепользователей - сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств функционирует нерентабельно, то есть ведет хозяйственную деятельность без получения прибыли. Причины такой ситуации нами были рассмотрены во втором разделе данной работы. В настоящее время факторами способствующим снижению рентабельности аграрного производства становятся сложившиеся низкие рыночные цены на сельскохозяйственную продукцию, которые не окупают издержек её производства у большинства сельскохозяйственных организаций и импорт дешевого продовольствия (в настоящее время, более половины реализуемых в стране некоторых видов продовольствия являются произведенными в других странах мира). Россия к 2005 году импортировала из совокупного объема мирового экспорта всемирной торговой организации (ВТО) сельскохозяйственной продукции на 9,9 млрд. долл. из стран СНГ на - 2 млрд. долл.¹ За 2004-2005 год, объем производства продукции сельского хозяйства внутри страны сократился на 18%. В то же самое время импорт продовольствия в нашу страну в 2006 году достиг 21 млрд. долл., что сопоставимо с объемом сельхозпродукции, производимой отечественными производителями - 23 млрд. долларов².

В 2006 году государственная поддержка стоимости единицы сельхозпродукции в Европе составила 46%, а объем прямой поддержки сельского хозяйства достиг 40 млрд. евро. Тогда как в России она не превышает 1,5 млрд. долл. в год. В 2010 году импорт продовольствия достиг уже рекордной цифры 38 млрд. долларов.

¹ Новиков А. Развитие агропродовольственного сектора депрессивного региона в условиях вступления России в ВТО//Международный сельскохозяйственный журнал. - 2005. - №3. - С.4.

² Калиновский И. Алексей Гордеев переходит на бензин// Российская газета. – 20 марта 2007. – С.5.

В связи с этим некоторые экономисты предлагают утвердить новый порядок определения закупочной цены на сельскохозяйственную продукцию. На необходимость вмешательства государства в процесс формирования рыночных цен на сельскохозяйственную продукцию указывает Т.К. Петрова, Р.С. Гайсин, Н. Тришин¹. О том, что рыночное ценообразование в аграрной сфере экономики нашей страны осуществляется не на основе учета издержек производства сельскохозяйственной продукции на землях худшего качества, пишет Н.В. Тумаланов².

В эти цены, по мнению Б. Пошкус, должны быть заложены: полная себестоимость при оплате труда на уровне рабочих, занятых в промышленности и как минимум, 35%-ная рентабельность. Заготовительным организациям следует закупать продукцию по договорным ценам, которые должны индексироваться каждый месяц по мере инфляции цен. Заготовительные организации должны выплачивать товаропроизводителям 50% аванса от договорной цены³. При этом государство должно регулировать розничные цены на четыре - пять основных продуктов питания (например, в США - на два продукта). По мнению Б. Пошкус, если такой вариант определения закупочных цен не может быть принят, то необходимо создать такие условия, при которых сельскохозяйственные организации реализовывали бы свою продукцию по свободным ценам без каких либо ограничений со стороны местных властей⁴.

В действительности, без принятия кардинальных государственных мер нового порядка определения рыночных или закупочных цен на сельскохозяйственную продукцию, нам не удастся сократить неравновесный (нерыночный) сектор аграрной сферы экономики и соответственно количество земель нерыночного использования и ограничить правила безрентного использования земли

¹ Петрова Т.К. рыночная трансформация аграрной сферы экономики России. / Под ред. д.э.н. проф. Л.С. Тарасевича. – СПб.: Изд-во СПбУЭФ, 1992. – С.60-63. Гайсин Р. Механизм формирования и развития конъюнктуры рынка продовольствия (вопросы теории и методологии).- М.: ТАУРУС АЛЬФА, 1998.- 128с. Тришин Н. Экономическая оценка земли в переходной экономике России: теория, методология, практика : Автореферат дисс. ... д-ра экон. наук: 08.00.05 – Оренбург, 2002. – 47с.

² Тумаланов Н.В. Экономическая природа земельной ренты: Монография. Чебоксары: ГУП «ИПК «Чувашия», 2005. – С.179-181.

³ Пошкус Б. Крестьянство России на перепутье (Сборник научных трудов). – М.: ВИАПИ им А.А. Никонова; Энциклопедия российских деревень, 2005. - С.61-63.

⁴ Там же С.66-67.

в рамках арендно-рентных отношений. В решении этой проблемы мы можем использовать опыт других стран, в том числе и США¹.

По-нашему мнению, практикуемые в США гарантированные цены, система «двойных цен», а также залоговые операции, которые направлены на стабилизацию доходов землепользователей, могут быть успешно применены в аграрной сфере экономики нашей страны.

Развитие рыночных и нерыночных способов функционирования арендно-рентных отношений также напрямую связано с таможенной политикой государства. В настоящее время Правительство РФ связывая инфляцию с ростом цен на мясо, принимает решение о снижении таможенных пошлин на ввоз импортного мяса². Тогда как рост количества ввозимого мяса приведет к тому, что цена на внутреннем рынке на этот продукт снизится, вследствие чего понизится рентабельность производства мяса внутри страны, произойдет рост числа нерентабельно функционирующих сельскохозяйственных предприятий, часть работников этих предприятий не получит заработную плату и не заплатит налоги. Рост числа нерентабельно функционирующих сельскохозяйственных предприятий будет способствовать снижению уровня арендной платы за земли используемые, как в растениеводстве, так и в животноводстве, в результате чего собственники земельных участков – сельские жители недополучат ренту.

В то же самое время производители мяса ряда других стран, увеличивая объемы реализации своей продукции на внутреннем рынке нашей страны, получают дополнительный доход, в том числе и возможность, заплатить собственникам земли других стран мира повышенную ренту. Причинами низкой себестоимости и рыночной цены производства мяса заключены не только в том, что отечественные производители уступают в технологической оснащенности производства мяса и соответственно в производительности труда и в энергозатратах на единицу продукции зарубежным производителям, но и в том, что в

¹ Опыт государственного регулирования рыночных цен на сельскохозяйственную продукцию смотрите первый параграф данной главы.

² Лишнее мясо// Российская газета.-2005.-25 мая.- С.4.

других странах мира государство всесторонне поддерживает и субсидирует экспорт этой продукции.

Внешний рынок является одним из главных факторов стабилизации и дестабилизации ситуации на внутреннем рынке сельскохозяйственной продукции. Так американское правительство в течение десятилетий осуществляет субсидирование экспорта, то есть выплачивает экспортерам и производителям разницу между ценой внутреннего рынка и мировой ценой. Существует несколько экспортных программ. Для программы наращивание экспорта ежегодно выделяется 478 млн. долл, по программе экспортных кредитных гарантий - 5,5 млрд. долл и т.д.¹. Таким образом, американское правительство, стимулируя экспорт сельскохозяйственной продукции, способствует росту спроса на рынке аренды земли и росту величины платы за пользование землей, способствует расширению рыночных правил вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения.

Вступление России во Всемирную торговую организацию (ВТО) также может привести к дальнейшему снижению рыночных цен на сельскохозяйственную продукцию (рис. 1.12). Рыночная цена на сельскохозяйственную продукцию ($P_{ц3}$) может оказаться в нашей стране на уровне издержек её производства на землях лучшего качества, в результате чего сократятся рентные платежи и вне сельскохозяйственного оборота может оказаться большинство земель сельскохозяйственного назначения. Для того, чтобы не допустить этого, сначала надо провести технологическую модернизацию и повысить конкурентоспособность аграрной экономики, а уже потом решать вопрос об условиях вступления в ВТО². Этот подход находит поддержку и у большинства экономистов-аграрников. Так, рассматривая перспективы развития АПК в зависимости от условий членства России в ВТО, Р.С. Гайсин, разрабатывая три сценария развития событий - оптимистический, пессимистический и умеренный, отме-

¹ Farm Bill, 2002. Title III Agricultural Trade and Aid.

² Пчелинцев О. Была ли альтернатива – шоковой терапии? (О теоретическом наследии академика Ю.В. Яременко)//Экономико-философские тетради. Журнал современной социальной мысли. Вып. 2.-М.: Едиториал УРСС, 2004.-С.104.

чая, что во всех трех вариантах необходимо первоначально осуществит стратегию опережающего развития агропромышленного комплекса¹.

По мнению А. Ушачева, “Она, ВТО, максимально расширяет рынок для экспортеров, и её меньше всего волнуют социальные последствия экспансии”². По его мнению, риск экономических потерь от присоединения составляет для АПК более четырех миллиардов долларов. Эти потери понесут сельскохозяйственные товаропроизводители. Члены ВТО требуют от нас фиксации права государственной поддержки отрасли на уровне 3,5 миллиардов долларов в год, а Россия настаивает на 10 миллиардах. Тогда как, АПК России, как отмечает М. Максимов, по сравнению с США и ЕС недофинансирован в 10-15 раз³. Показатели уровня поддержки аграрного сектора экономики в России и в странах Европейского союза (ЕС) разнятся в 6, 5 раза. Площадь пашни в России на 38 % больше чем в странах ЕС, несмотря на это, в 2004 году, совокупный объем бюджетной поддержки в нашей стране составил лишь 0,7, а в странах Западной Европы – 45 млрд. долл. На один гектар пашни в нашей стране приходится государственная поддержка в размере 5,8 дол., а в странах ЕС - 604 доллара⁴. Все это свидетельствует о недостаточной государственной поддержке аграрного сектора экономики нашей страны.

Впервые разработан и принят Закон Р.Ф. «О развитии сельского хозяйства», который устанавливает правовые основы реализации государственной социально-экономической политики в сфере развития сельского хозяйства и предусматривает основные направления государственной поддержки сельскохозяйственных товаропроизводителей⁵. Основным направлением господдержки выбраны доступные кредиты. Законодательно определены общая сумма кредитов для тех или иных форм хозяйствования, отраслей. В рамках нового закона государство будет отслеживать цены на сельхозпродукцию, горючее, техни-

¹ Гайсин Р.С. Сценарии развития АПК Республики Башкортостан в зависимости от условий членства России в ВТО//Пути повышения эффективности АПК в условиях вступления России в ВТО. В 2-х частях. Часть 1.-Уфа: БГАУ, 2003. –С.9-13.

² Китай прирастает Сибирью// Российская газета.-2005. -15 февраля. - С.5.

³ Финишная кривая//Российская газета.-2005.-18 мая. - С.5.

⁴ Лысенко Е. Экономика сельскохозяйственных предприятий//Экономист. – 2005. - №9. – С.91-96.

⁵ Закон Р.Ф. «О развитии сельского хозяйства» от 29 декабря 2006 года № 264 - ФЗ // Российская газета от 11 января 2007 года.– С.16 .

ку. В случае нарушения их диспаритета предусмотрены дотации для сельхозтоваропроизводителей. Государственная поддержка, в том числе и финансовая, будет осуществляться по основным направлениям путем предоставления бюджетных средств, применения особых налоговых режимов, а также регулирования рынка сельскохозяйственной продукции, в том числе путем осуществления закупочной интервенции товарных интервенций на товарных рынках. Но этих мер будет явно недостаточно для сокращения количества земель, вышедших из сельскохозяйственного оборота и земель нерыночного (бездоходного) использования. Необходимо расширять методы государственного регулирования сельскохозяйственного производства в направлении стабилизации доходов землепользователей и собственников земли.

В связи с вышесказанным, до вступления России в ВТО необходимо предусмотреть все меры по защите внутреннего рынка продовольствия и сельскохозяйственных продуктов. Вначале, до вступления в ВТО, целесообразно принять меры по повышению рентабельности функционирующих в аграрном секторе экономики фирм, довести финансирование аграрного сектора экономики до уровня США или Европейского Союза, что позволит насытить рынок продовольствия отечественной продукцией, решить часть социальных проблем села, поднять заработную плату сельскохозяйственных рабочих. Необходимо принять государственную программу залужения посевных площадей, земли, выведенные из сельскохозяйственного оборота использовать для расширения сенокосных и пастбищных угодий, выращивания леса. Положительный опыт вывода земель из активного сельскохозяйственного оборота наработан в Республике Башкортостан¹. Все это позволит, с одной стороны, расширить рыночные правила формирования земельной ренты, с другой - сократить нерыночные (неэквивалентные и безрентные) правила вовлечения и использования земельных ресурсов в арендно-рентных отношениях.

¹ Лукманов Д. Арендные цены за земли сельскохозяйственного назначения: особенности и тенденции развития // Стратегия социально-экономического развития регионов: Тезисы докладов Всероссийской научно-практической конференции. – Уфа: Гилем, 2001. – С.136-140.

5.5 Правовое регулирование институтов формирования земельной ренты и тенденций развития арендно-рентных отношений: индивидуальная, коллективная аренда и доверительное управление

В связи с земельной реформой и становлением рынка земли полностью изменилась экономическая природа арендно-рентных отношений, что требует постоянного совершенствования правовой основы и механизмов её регулирования. При этом становление новых положений об аренде земли и механизмов её регулирования должно строиться на основе уже разработанных и апробированных законодательных основ.

В настоящее время возникает ряд экономических противоречий, разрешение которых возможно без изменения ряда существующих положений, статей и законов, регулирующих систему аренды земли и реальной практики хозяйствования. Реальные отношения рынка земли, в том числе и аренды земли, свидетельствуют о том, что многие договора аренды земли составлены с нарушением основных положений статей Гражданского кодекса РФ, Земельного кодекса РФ и Федерального закона “Об обороте земель сельскохозяйственного назначения”.

Собственниками земельных паев стало сельское население, в том числе и работники сельскохозяйственных предприятий. В связи с этим во многих научных публикациях по отношению к земельным паям используется понятие «частная собственность», что не совсем корректно и, как следствие, вводит многих исследователей в заблуждение. Эта некорректность связана с общим подходом к земле как к объекту собственности и недвижимости. Дело в том, что наличие свидетельства на земельный пай до оформления на неё полных прав собственности нельзя назвать правом частной собственности будет некорректным. В связи с этим возникает необходимость введения понятий “реальный” или “формальный” собственник земли. Если права собственности на зе-

мельный пай оформлены до конца, то мы должны говорить о “реальных” правах собственности на землю, а если этого нет, то мы можем говорить лишь о “формальных” правах.

В настоящее время сельское население, обладая как “реальными”, так и “формальными” правами собственности на землю, в первом случае - на земельный участок, во втором - на земельный пай (долю) в большинстве случаев не имеет ни экономических, ни правовых возможностей свободно распоряжаться объектом своей собственности и иметь альтернативные варианты ее использования.

Во-вторых, в соответствии с законом РФ “Об обороте земель сельскохозяйственного назначения” и Земельным кодексом РФ собственник земельного пая в случае ее продажи, да и при любой сделке с ней должен согласовывать свои действия с членами общей (совместной или долевой) собственности, а также с государством и с местными органами власти. В-третьих, правовой статус земельной доли, так же как общей долевой и общей совместной собственности до конца не определен. Все это свидетельствует о том, что земельная доля и земельный участок - это далеко не частная собственность на землю. Поэтому нельзя смешивать категорию «частная собственность» с понятиями «земельный участок», «земельный пай».

Основными пользователями земельных долей и земельных участков и в то же время производителями сельскохозяйственной продукции, как нами было отмечено, во второй главе монографии оказались различные организационно-правовые формы хозяйствования, сложившиеся после реформирования существовавших в нашей стране колхозов и совхозов. Земельные паи (доли) сельских жителей оказались вовлеченными в арендно-рентные отношения в рамках общей совместной и общей долевой собственности. То есть без оформления на неё реальных прав собственности.

Земельные доли, оказались переданными в аренду с нарушениями правил Гражданского кодекса РФ, принятого вновь “Земельного кодекса РФ” и Закона РФ “Об обороте земель сельскохозяйственного назначения”, в соответствии с

которыми сдавать землю в аренду мог только полный собственник земли. В законе “Об обороте земель сельскохозяйственного назначения” (статья 16, пункт 2) предлагаются следующие пути решения данной проблемы. Сельские жители, то есть не оформившие права собственности на земельные доли в течение двух лет должны определиться с выделением и местонахождением своих земельных паев и получить права собственника.

За четыре года действия этой статьи были переоформлены договоры аренды всего на 12,8 % процента от общей площади имеющихся земельных долей¹. Процедура заключения и регистрации нового договора аренды земельного участка слишком сложна и дорогостояща: вначале следует оформить права собственности на свой земельный участок. Для этого, необходимо осуществить целый ряд мероприятий по выделу земельного пая из общей долевой или общей совместной собственности, заплатить за межевание, постановку на кадастровый учет, получить новые документы о праве собственности на землю и лишь потом перезаключить и зарегистрировать новый договор аренды уже не земельной доли, а земельного участка. Федеральным законом “О внесении изменений в статью 16 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 7 марта 2005 года, № 10-ФЗ было внесено изменение в пункты 1 и 2 в статьи 16, состоящие в замене слова «двух», словом «четырёх». Таким образом, в 2005 был продлен срок, отпущенный в соответствии с пунктом 2 статьи 16 данного закона. В январе 2007 года срок данный на приведение договоров аренды земельных долей в соответствии с требованиями Гражданского кодекса РФ истек. В ноябре 2006 года Государственная дума РФ вновь приняла поправку в статью № 16 Закона РФ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 7 марта 2005 года, № 10-ФЗ. Суть, которого заключалось в переносе сроков переоформления договоров аренды земельных долей еще на два года².

¹ Шишкарёв С. Продолжая дело Столыпина// Российская газета 23 января 2007 года. - С.6.

² Федеральным законом “О внесении изменений в статью 16 Федерального закона « Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 7 марта 2005 года, № 10-ФЗ были внесены изменения в статью 16 в пункты 1 и 2, заменив слово «двух», словом «четырёх»// Российская газета.-2005.-11 марта. – С.9.

За этот период сельские жители также обязаны успеть переоформить договоры об аренде земельных долей (паев), заключенные до вступления в силу рассматриваемого Федерального закона в соответствии с правилами Гражданского кодекса РФ. В противном случае, если договоры об аренде земельных долей, заключенные до вступления в силу вышеуказанного Федерального закона, не будут приведены в соответствие с правилами Гражданского кодекса РФ, к таким договорам применятся правила договоров доверительного управления имуществом.

Речь идет о переводе системы арендного платного срочного землепользования в систему доверительного землепользования. В системе доверительного управления объект, имущество будут использоваться в интересах лиц, которые взяли землю в доверительное управление, а это означает, что землей начнет распоряжаться доверенный управляющий. В Законе РФ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» нет положения о системе доверительного землепользования, каким оно должно быть - платным, срочным или же безвозмездным и бессрочным? Кто должен осуществлять контроль над процессом использования земель при её передаче в доверительное управление? Ответов на эти вопросы пока нет.

Как мы уже отмечали число лиц до конца не оформивших права собственности на земельные доли около восьми миллионов человек. Фактически их намного больше: в настоящее время выявлено, что права собственности на земельные доли, как мы уже отмечали, не оформили более 80% сельских жителей¹. Большинство этих земельных собственников сдали землю в аренду с вышеуказанными нарушениями.

По-нашему мнению, невозможно в течение двух или четырех лет оформить права собственности на земельные доли. Для этого, как мы уже отмечали выше, необходимо выделить земельную долю из общей совместной или общей долевой формы земельной собственности и полностью оформить права индивидуальной (частной) собственности на неё. Следует помнить, что для оформ-

¹ Куликов А. Столыпинский класс// Российская газета от 29 ноября 2006 г. – С.7.

ления прав собственности на земельные паи необходимо определить местоположение земельной доли на местах в соответствии с требованиями землеустройства. В связи с тем, что качество земли во всех хозяйствах различно, её уравнительное распределение вызовет недовольство среди сельских жителей. Обособление и выделение земельных участков из общего землепользования невыгодно администрации функционирующих сельскохозяйственных предприятий, так как нарушение системы землепользования и севооборота приведет к снижению урожайности и росту себестоимости продукции. Эти факторы будут «тормозить» не только переоформление договоров аренды земельных долей на земельные участки, но и спецификацию прав собственности на землю.

Сложившиеся правила оформления прав собственности на землю и переоформления договоров аренды земельных долей на договора доверительного управления могут привести, во-первых, к социальным конфликтам; во-вторых, к дестабилизации земельных отношений; в-третьих, к увеличению затрат на производство продукции в связи с возникновением чересполосицы и необходимостью сервитутов и к дальнейшему нарушению устойчивости аграрного производства; к росту трансформационных издержек сельских жителей.¹

Договора доверительного управления в соответствии с законом “Об обороте земель сельскохозяйственного назначения” (статья 16, пункт 2) не подлежат регистрации, тогда как статья 1017, пункты 2 и 3 Гражданского кодекса РФ гласит, что передача недвижимого имущества в доверительное управление подлежит государственной регистрации в том же порядке, что и переход права собственности на это имущество. Далее здесь же отмечается, что несоблюдение требования о регистрации передачи недвижимого имущества в доверительное управление влечет за собой недействительность договора.

В данной ситуации мы имеем несоответствие статей закона РФ “Об обороте земель сельскохозяйственного назначения” с положениями Гражданского кодекса РФ, что свидетельствует о недостаточной проработанности института

¹ Лукманов Д. Особенности становления рынка аренды земли в условиях реформирования земельной собственности. // Пути повышения эффективности АПК в условиях вступления России в ВТО. В 2-х частях. Часть. 1.- Уфа: БГАУ, 2003.- С.121 –125.

доверительного землевладения. Далее в соответствии с главой 53 “Доверительное управление имуществом” Гражданского кодекса РФ (статья 1022, пункт 3), в которой отмечается, что долги по обязательствам, возникшим в связи с доверительным управлением имуществом, погашаются за счет этого имущества. В случае недостаточности этого имущества взыскание может быть обращено на имущество доверительного управляющего, а при недостаточности его имущества - на имущество учредителя управления, не переданного в доверительное управление.

Таким образом, при передаче имущества (земли) в доверительное управление создаются правовые условия для бесконтрольного отчуждения собственности сельских жителей. Собственник в этой ситуации не контролирует процесс использования и отчуждения своего земельного участка. При этом может возникнуть ситуация, когда за невыполненные обязательства управляющего ответственность своим имуществом будут нести собственники земельных паев. при передаче земельного участка в доверительное управление возникает правовая основа не только нарушения гарантий и прав земельных собственников, но и посягательства на личное имущество сельских жителей.

Складывающаяся в нашей стране правовая система доверительного управления имуществом, по мнению юристов, имеет целый ряд недостатков. Так, по мнению Ю. Захарова, договор доверительного управления представляет собой сложное обязательственное отношение, в котором доверительный управляющий обязан перед учредителем управления, совершать на профессиональной основе комплекс действий по управлению имуществом. Ограничение существа договора доверительного управления только интересами выгодоприобретателя (третьего лица – Д.Л.) не обеспечит полного правового регулирования данных правоотношений. Более того, такое положение дает доверительному управляющему возможность вести себя недобросовестно.¹ И автор этой статьи подчеркивает, что статьи Гражданского кодекса, регулирующие отношения

¹ Захаров Ю. Особенности договора доверительного управления имуществом с назначением выгодоприобретателю. // Хозяйство и право. - 2003. - №1. - С.121.

договора доверительного управления необходимо сформулировать таким образом, чтобы учредитель управления (то есть собственник имущества – Д.Л.) смог взыскать с недобросовестного доверительного управляющего любые убытки, причиненные ему ненадлежащим исполнением договора доверительного управления, за исключением сумм упущенной выгоды, которые причитаются выгодоприобретателю.

Арендодатель переоформив договор аренды, в договора доверительного управления теряет, во-первых, в арендной плате, которая систематически должна выплачиваться по договору аренды и по закону, во-вторых, собственник земельного участка при недобросовестности и безответственности управляющего может лишиться прав собственности на свой пай, в-третьих, он может нести материальную ответственность за недобросовестное использование земли доверительным управляющим; в-четвертых, затраты на оформление прав собственности на землю и переоформления договоров аренды земельных паев (долей) полностью могут быть покрыты за счет средств земельных собственников - сельских жителей¹. По мнению А. Рыманова переоформление договоров аренды земельных долей в договора доверительного управления, предложенное в законе, не учитывает необходимости экономической преемственности механизма договоров аренды, а также не решает проблемы бесплатного землепользования².

Исходя из этого, мы считаем 1 и 2-й пункты статьи 16 Закона РФ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", в которых предусмотрено обязательная переоформление договоров аренды земельных долей (паев) в договора доверительного управления, необходимо отменить до завершения спецификации прав собственности на землю.

Одной из проблем, возникающих в сфере использования своих прав по владению землей и передаче их в аренду, является отсутствие информации о системе законодательств, регулирующих земельные, в том числе и арендно-

¹ Подробно эти вопросы мы рассмотрели во втором параграфе данной главы.

² Рыманов А. Об аренде земельных долей и их доверительном управлении // Экономист. - 2003. - №6. - С.91-94.

рентные отношения. Во многих регионах сельские жители не знакомы с правовыми нормами, регулирующими земельные отношения. Так в Карелии, Прионежском районе, в ОАО Агрокомплекс им. “В.М. Зайцева” не знают о вступлении в действие закона, по которому необходимо осуществлять перерегистрацию арендных договоров с коллективных на индивидуальные. Поэтому в сельских районах назрела необходимость создания консультационных экономических и юридических служб и центров, которые должны помогать сельским жителям в правильном использовании своих земельных участков, что создаст условия для формирования цивилизованного рынка земли, обеспечения сохранности земель за ее собственниками и снижения социальных и судебных издержек. Так судебные дела по земельной теме из года в год растут, и суды не справляются с этой нагрузкой.

Таким образом, информационно - правовое и экономическое образования сельских жителей - задача интеллектуальная и трудоемкая, но ее необходимо осуществлять ускоренными темпами. Эта работа предусмотрена в программе социального развития села до 2010 года, предполагающей создание таких центров, начиная с 2006 года. Однако при этом не учитывается тот факт, что все земли сельскохозяйственного назначения уже в настоящее время находятся на той или иной стадии рыночных сделок. В связи с этим необходимо в ближайшее время предусмотреть и выделить средства из бюджета на формирование этих центров в каждом районе. Возможна налоговая стимуляция создания хозяйственных центров и консультационных бюро по организации и контролю всех форм сделок с землей и, в первую очередь, рынка аренды земли. Закон РФ “Об обороте земель сельскохозяйственного назначения”, по мнению юристов, специализирующиеся на исследовании вопросов регулирования оборота сельскохозяйственных угодий, получился неполным.

Например, В.И. Романов отмечает, что в нем содержатся нормы только таких видов оборота сельхозземель, как купля-продажа и аренда (ст. 8 и 9), а также оборот земельных долей (гл. 3). В законе совершенно упущены положе-

ния об обороте земельных участков в порядке мены, ренты и дарения, наследования¹.

При этом необходимо подчеркнуть, что и положения об аренде земельных участков и земельных долей, которые постепенно будут оформляться в земельные участки, явно не учитывают всех противоречий её формирования и развития. Так не учтены вопросы обязательных выплат рентной платы, как собственникам земельных участков не оформивших, так и оформивших права собственности на землю, не разработан механизм возможного подсчета пени по несвоевременным выплатам арендной платы, не учтены способы сохранения плодородия земель особенно в условиях краткосрочной аренды. Не до конца предусмотрены санкции за нарушения, влекущие за собой истощение земли путем использования экологически вредных технологий.

В современной аграрной сфере экономики нашей страны возникает проблема ущемления экономических интересов собственников земельных долей и земельных участков (нарушения условий договора аренды и в том числе невыплаты арендной платы в системе нерыночных арендно-рентных отношений), в связи с этим мы считаем необходимым разработать правовые механизмы защиты их экономических интересов. Это возможно путем установления рентного контроля, в частности определения минимального и максимального размеров арендной платы (минимальный размер, как мы уже рассмотрели выше, должен быть не ниже 23-25% доли, полученной на арендованной земле, урожая или выращенного скота в натуральной форме). Следует также предусмотреть возможность установления штрафных пени за несвоевременные выплаты рентных платежей. Возможность контроля над процессом выплат земельной ренты необходимо закрепить правовыми нормами.

В современном земельном законодательстве также отсутствуют правовые нормы, разрешающие и регулирующие выплаты земельной ренты в виде доли урожая, в виде долевого участия в чистом доходе. Нет «формальных» норм,

¹ Романов В.И. О правовом регулировании оборота сельскохозяйственных земель (вопросы к федеральному закону)//Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. - №6. - 2003. -С.52-54.

регулирующих возникшие партнерские отношения между собственником земли и арендатором по поводу долевого участия в бизнесе с целью повышения эффективности сельскохозяйственного производства на взятых в аренду земельных ресурсах.

Проводя различие между императивными (формальными) правилами, регулирующими положения аренды (то есть с положениями, которые установлены в уставе или в законодательстве об аренде земли - Д.Л.) и договорными (неформальными) правилами возникающими в рамках арендно-рентных отношений (созданные на основе взаимного согласия самих участников арендных сделок), Э. Павлова приходит к выводу, что равновесия между ними можно достичь только лишь путем усиления императивных начал¹. Таким образом, лишь на основе усиления императивного регулирования отношений, возникающих при аренде земель сельскохозяйственного назначения, можно привести в относительное соответствие эти две стороны арендных сделок.

Значительная часть арендно-рентных отношений развивается на основе неофициального, то есть обычного права. В этом случае такие сделки аренды земли не регистрируются и не контролируются. Пути возможного регулирования таких ситуаций не предусмотрены в существующих земельных арендных законодательствах. Действительно, анализ развития земельных арендно-рентных отношений, особенно в условиях трансформации собственности на землю, свидетельствует о необходимости повышения роли формальных (императивных) правовых норм и положений. В то же время происходит рост значения неформальных, ограничений и правил, в повышении роли общественных норм в регулировании поведения участников арендно-рентных отношений при передаче земли в аренду вопреки формальным правилам рыночной игры.

При этом правовые нормы законодательного регулирования арендных отношений разбросаны в Гражданском кодексе РФ, в Земельном кодексе РФ и в Законе РФ “Об обороте земель сельскохозяйственного назначения”. Общие

¹ Павлова Э. Аренда сельскохозяйственных земель//Земельные отношения в переходный период: политика, экономика и право.- М.: РОСПЭН, 2001.-С.65-72.

положения об аренде, объектах и субъектах арендных отношений, такие её виды, как прокат, аренда транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренда предприятий и финансовая аренда (лизинг) регулируются в Гражданском кодексе РФ (ст.ст. 606-670)¹. Положения об аренде земель сельскохозяйственного назначения регулируются Земельным кодексом РФ (ст.ст. 22, 41, 46, 57)². В ней установлены нормативные акты регулирующие аренду земель сельскохозяйственного назначения находящихся в государственной, муниципальной и в частной собственности, правила и способы установления арендной платы, права и обязанности землевладельцев и арендаторов при использовании земельных участков. Вопросы регулирования рынка аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения предоставленных гражданам и юридическим лицам в собственность, в том числе и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной и в муниципальной собственности, регулируются также Законом РФ “Об обороте земель сельскохозяйственного назначения” (ст.ст. 9, 10, 16)³.

Все эти статьи хотя и дополняют друг друга, но целостной правовой системы, регулирующей и контролирующей тенденции развития арендно-рентных отношений, создающих условия для развития различных правил (институтов) определения величины земельной ренты не создают, в результате чего многие вопросы и противоречия, возникающие между субъектами арендно-рентных отношений, остаются вне законодательного регулирования.

Сказанное выше свидетельствует о необходимости разработки и принятия отдельного Федерального Закона “Об аренде земель сельскохозяйственного назначения”, в котором необходимо повысит роль формальных норм в регулировании институтов вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения и определения величины земельной ренты.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации: Часть первая и вторая. - М.: Издательство НОРМА, 2001.- С209-227

² Земельный кодекс Российской Федерации. - М.: Юрайт-М, 2002.-84с.

³ Закон РФ Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: официальный текст, действующая редакция. - М.: Издательство Экзамен, 2004. -16с.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Монография выполнена с целью исследования экономических теорий земельной ренты; разработки теоретических и методологических основ институционального анализа арендно-рентных отношений; выявления возникающих в их рамках различных институтов (правил) определения величины земельной ренты; создания, на основе исследования форм поведения хозяйствующих субъектов арендно-рентных отношений в различные исторические периоды, моделей дорыночных, рыночных и нерыночных правил определения величины земельной ренты; обоснования и выявления причин существования в аграрной сфере экономики земель рыночного и нерыночного использования; формирования рекомендаций и предложений по совершенствованию механизмов государственного регулирования различных видов арендно-рентных отношений, в том числе современных институтов определения величины земельной ренты; реформирования отношений собственности на землю и рационального использования земельных ресурсов.

На основе проведенного исследования автор делает следующие выводы:

1. При систематизации основных экономических теорий ренты и аренды, а также исследовании истории и современной практики вовлечения земельных ресурсов в систему срочного и платного землепользования выявлено, что существование в экономической теории двух трактовок содержания земельной ренты обусловлено наличием различий в объяснении институтов (правил) определения величины платы за использование земли. Земельные рентные отношения с одной стороны продолжают рассматриваться только как отношения, возникающие по поводу регулирования цен на сельскохозяйственную продукцию и распределения доходов возникающих при этом. При этом теоретическом подходе исследователи исходят из того, что правила изъятия земельной ренты, устанавливает государство (центр). С другой стороны рента рассматривается как

цена аренды земли, величина которой формируется на рынке факторов производства, в результате чего в экономической теории начинает господствовать мнение, что земельные ресурсы аграрной сферы экономики, должны вовлекаться в систему срочного и платного использования лишь на основе рыночных правил и механизмов. При этом вне анализа остаются отношения и соответственно правила возникающие между арендодателем и арендатором по поводу определения величины платы за использование земель сельскохозяйственного назначения (земельной ренты) не приносящих максимальный доход или направленный на решение неэкономических проблем. Именно в связи с этим предметом исследования диссертации выбрана институционализация арендно-рентных отношений аграрной сферы экономики. По-нашему мнению, нахождение общих черт этих трактовок сущности земельной ренты и правил, объясняющих формирование величины земельной ренты возможно в рамках совместного рассмотрения арендных и рентных отношений.

2. Исходя из этого, в диссертации вводится новое понятие «арендно-рентные отношения», которое рассматривается как совокупность экономических, правовых, психологических, отношений возникающих между земельными собственниками и другими субъектами хозяйствования по поводу вовлечения земельных ресурсов в систему срочного и платного использования и формирования или выбора ими институтов (правил) определения величины земельной ренты. Арендно-рентные отношения представляют собой открытую систему, которая состоит из эндогенных элементов: собственник земли – арендодатель, землепользователь – арендатор; институты, регулирующие взаимоотношения между участниками сделки: неформальные и формальные и таких экзогенных факторов как институциональная среда и экономические институты.

В настоящее время в арендные и, соответственно, в рентные отношения аграрной сферы экономики России вовлечено более 104 млн. га сельскохозяйственных угодий из 193,8 млн га земель, предназначенных для производства сельскохозяйственной продукции. Изучение различных определений понятия «институт» позволило нам сделать вывод о том, что институты - это правила

«игры», возникающие между участниками арендно-рентных отношений по поводу определения величины земельной ренты и вовлечения земельных ресурсов в систему срочного и платного использования.

3. Институциональное содержание арендно-рентных отношений, в первую очередь, проявляется в виде различных институтов (правил) определения величины земельной ренты и вовлечения земельных ресурсов в срочное и платное пользование, возникающих в результате различных форм поведения земельных собственников и землепользователей. С целью изучения институционального содержания арендно-рентных отношений впервые применена такая схема исследования как институциональный анализ. Институциональный анализ, как схема исследования арендно-рентных отношений, с одной стороны, предполагает изучение эндогенных институтов их образующих, в том числе правил, на основании которых определяется величина платы за пользование землей, с другой стороны, выявления степени влияния на формирование тех или иных правил определения величины земельной ренты экзогенных институтов.

4. Уточнена сущность институционального анализа как схемы исследования арендно-рентных отношений, включающая в себя: а) принцип «целостности» исследования экономических, правовых и психологических отношений; б) принцип «сочетания» методологических положений классической, неоклассической и институциональной теорий ренты; в) принцип «институциоцентризма»; г) принцип «историзма», позволяющий рассмотреть эволюцию отношений обмена (найма) как последовательность институциональных изменений; д) принцип использования рыночных (эквивалентных) и нерыночных (административных, неэквивалентных) правил определения величины арендной платы за землю.

5. Разработана схема, обосновывающая возникновение в современной аграрной сфере земель рыночного (доходного) и нерыночного (бездоходного) использования. В современной аграрной сфере экономики нашей страны рыночные цены на сельскохозяйственную продукцию колеблются на уровне из-

держек её производства на землях не худшего, а среднего качества, о чем свидетельствуют данные о рентабельности производства сельскохозяйственной продукции в стране, так 40% сельскохозяйственных товаропроизводителей из года в год ведут нерентабельную деятельность. В результате себестоимость производства сельскохозяйственной продукции у многих товаропроизводителей в условиях затрат равновеликого капитала, оказалась выше сложившихся рыночных цен (см. рис 3.2). Следовательно, земли, используемые для производства сельскохозяйственной продукции рентабельно функционирующими сельскохозяйственными организациями, приносят доход, а убыточными - нет. Земли, приносящие доход, мы рассматриваем как земли рыночного использования, не приносящие - как земли нерыночного использования. К землям рыночного использования относятся земли лучшего и среднего качества и, в первую очередь, находящиеся в благоприятных климатических условиях, использование которых при сложившихся рыночных ценах на сельскохозяйственную продукцию остается выгодным. К землям нерыночного использования, относятся земли худшего и часть земель среднего качества, находящиеся в зонах рискованного земледелия, которые используются для производства сельскохозяйственной продукции для собственного потребления или выводятся из сельскохозяйственного оборота. Таким образом, земли сельскохозяйственного назначения в современной аграрной сфере экономики нашей страны перестают быть строго ограниченным ресурсом, и предложение земли становится эластичным от цены. Существование земель рыночного (доходного) и нерыночного (бездоходного) использования соответственно ведет к возникновению рыночных и нерыночных правил вовлечения земельных ресурсов в арендно-рентные отношения и определения величины дифференциальной земельной ренты I.

6. На основе использования принципа «историзма» выявлены этапы развития арендно-рентных отношений; установлено существование в аграрной сфере экономики дорыночных, рыночных и нерыночных правил определения величины земельной ренты. Первый этап восходит к 1861 году, началу периода господства дорыночных правил определения величины земельной ренты. Это

период господства дорыночных правил определения величины земельной ренты, которые были основаны на традициях, обычаях платы за пользование землей, сложившихся в период крепостного права. Вторым этапом развития связан с периодом аграрных преобразований, начатых П.А. Столыпиным. В тот период возник рынок аренды земли. При этом основной формой сделок с землей оставались такие нерыночные её виды, как внутриобщинная, внеадельная, казенная. Третий этап мы связываем с началом земельной реформы 1917 года. В рамках этой реформы была отменена частная собственность на землю, вся земля была национализирована и передана крестьянам в трудовое пользование. Несмотря на законодательное запрещение, аренда земли существовала неформально. В период НЭПа была разрешена трудовая аренда земли, но при этом господствовали нерыночные (неэквивалентные) правила определения величины арендной платы за землю. Четвертый этап развития арендно-рентных отношений связан с обобществлением земли. Несмотря на то, что аренда земли в период коллективизации была признана отсталой формой землепользования, она продолжала вовлекаться в систему срочного и платного использования. Следующий, пятый этап развития арендно-рентных отношений, связан в работе с возникновением и развитием арендного подряда. Этот этап начался с середины 1980-х годов и продолжается до сих пор. Если в начале этого этапа земельные ресурсы вовлекались в систему срочного и платного использования на основе нерыночных правил, то развитие частной собственности на землю и становление рынка земли способствовали возникновению рыночных правил определения величины земельной ренты.

7. На основе исследования этапов развития арендно-рентных отношений разработаны модели, объясняющие формы поведения участников арендно-рентных отношений в различные исторические периоды и возникновение дорыночных, рыночных и нерыночных институтов (правил) вовлечения земельных ресурсов в систему срочного и платного землепользования и определения величины земельной ренты. В результате чего установлено, что институты определения величины земельной ренты формируются в одном случае самими

субъектами арендно-рентных отношений, в другом в результате влияния на них институциональной среды и экономических институтов аграрной сферы экономики (см. рис. 4.1., 4.3., 4.6., 4.8).

8. Разработаны модели, отображающие процессы формирования участниками арендно-рентных отношений рыночных и нерыночных правил определения величины земельной ренты в современной аграрной сфере экономики России (рис. 4.10., 4.11 и 4.12). На основе исследования современных данных о развитии аренды государственных и муниципальных земель и средних размеров арендной платы за них выявлено, что количество арендаторов, с 1996 по 2005 год возросло почти в два раза, площадь арендуемой земли – в четыре раза. При этом величина арендной платы за эти годы колебалась на уровне налога на землю. То есть арендная плата за землю не включала в себя ренту и состояла только из налога на землю. Государство, продолжая сохранять свои земельные ресурсы в данной системе арендно-рентных отношений, поступает иррационально (рис. 4.10). Поведение арендаторов в связи с тем, что использование земель, принадлежащих государству (худшего качества), оказывается убыточным и не использовать их нельзя, является иррациональным и адаптивным, в результате чего возникают специфические (безрентные) нерыночные правила срочного использования земельных ресурсов. Сельские жители (формальные собственники земельных долей) были вынуждены сдавать свои земельные доли в аренду сельскохозяйственным организациям на любых условиях, которые диктовала администрация этих хозяйств. Выплаты земельной ренты сельским жителям многих регионов в связи с тем, что большинство сельскохозяйственных предприятий оказалось на грани разорения, были прекращены. В то же самое время сельские жители в связи с отсутствием альтернативы иных форм использования земли продолжают сохранять свои земельные доли в данной системе арендно-рентных отношений. В этой ситуации поведение сельских жителей иррационально, оно диктуется сложившимися традициями коллективного бесплатного использования земли и обостряется психологическими нюансами, возникающими в процессе взаимодействия между ними и администрацией

предприятия-арендатора и обусловленными особенностями оформления коллективного договора аренды земельных долей. Экономическое поведение руководителей сельскохозяйственных организаций, выбирающих решение о невыплатах земельной ренты, несмотря на имеющиеся возможности осуществить это в виде доли продукции, не столько рационально, сколько оппортунистично, в результате чего возникают специфические неэквивалентные (безрентные) нерыночные правила вовлечения и использования земельных ресурсов в арендно-рентные отношения (см. рис. 4. 11).

9. Предложена авторская концепция функционирования субъектов арендно-рентных отношений при продаже или передаче прав пользования и (или) владения земельными ресурсами в различных хозяйственных системах. Эта концепция строится на том, что субъекты современных арендно-рентных отношений аграрной сферы экономики не всегда могут поступать рационально. Выявлено, что: а) рыночные правила определения величины земельной ренты возникают лишь при использовании земель приносящих доход и в результате выбора участниками сделки форм рационального поведения; собственник присваивает в виде земельной ренты дополнительный доход, а арендатор – среднюю норму прибыли; б) нерыночные правила возникают при вовлечении в арендно-рентные отношения земель, не приносящих дополнительный доход, или когда величина платы за использование земель диктуется из одного центра; эти правила формируются в результате выбора участниками этой сделки форм адаптивного, иррационального или оппортунистического поведения; в) дорыночные правила определения величины платы за использование земель возникают тогда, когда участники сделки выбирают формы поведения, основанные на традициях и обычаях предшествовавших форм срочного и платного землепользования.

10. Реализация целевых положений земельной реформы, направленной на создание таких отношений собственности на землю, которые объединили бы собственника и землепользователя в одном лице, не удалась. Не все сельские жители смогут изыскать средства необходимые для оформления прав собствен-

ности на земельные доли и тем более организовать на ней производство сельскохозяйственной продукции. Это отодвигает на второй план процесс формирования частной собственности и создания на этой основе индивидуальных форм хозяйствования на земле. При этом мало кто из потенциальных собственников земли, проявит желание работать на земле и производить сельскохозяйственную продукцию, особенно в условиях диктата низких цен на продукты земли. В результате основная часть земель сельскохозяйственного назначения в аграрной сфере экономики России оказалось вовлеченной в систему временного и платного землепользования. Около 80 % сельских жителей, были вынуждены сдать земельные пай (доли) сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам на невыгодных для себя условиях.

11. Установлено, что незавершенность оформления прав собственности на землю (отсутствие спецификации прав собственности) сельских жителей способствует развитию нерыночных и в первую очередь, безрентных (неэквивалентных) правил определения арендной платы за землю. Одним из вариантов ускорения спецификации прав собственности на землю сельских жителей, нами предлагается, часть затрат на оформление прав собственности осуществлять за счет средств сельскохозяйственных предприятий арендующих земли сельских жителей и не выплачивающих земельную ренту.

12. Существующие методические указания по определению арендной платы за землю ориентированы на изъятие в виде земельной ренты дополнительного дохода. Эти методические рекомендации неприменимы для исчисления величины платы за использование земель, не приносящих дополнительный доход (земель нерыночного использования). В связи с этим предлагается на этом этапе развития арендно-рентных отношений определять величину земельной ренты в виде доли произведенной на данной земле продукции. При этом эта доля должна составлять не менее 21-23% полученного урожая. Следует также предусмотреть возможность установления штрафных пени за несвоевременные выплаты рентных платежей. Возможность контроля над процессом выплат земельной ренты, необходимо закрепить правовыми нормами.

13. Необходимо завершить разграничение собственности на землю и ускорить спецификацию прав собственности государства и муниципальных образований на земельные ресурсы. С целью ограничения коррупции возникающей при использовании земельных ресурсов принадлежащих государству, предлагается ввести государственный (общественный) контроль, над процессом выплат земельной ренты, установив минимальные и максимальные ставки земельные ренты по регионам.

14. Предложены меры по повышению эффективного функционирования сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств, в частности обоснована необходимость введения гарантированных государственных зональных закупочных цен на сельскохозяйственную продукцию, ограничения импорта продуктов питания, увеличения бюджетных средств, направляемых на субсидирование сельскохозяйственного производства. Именно сельскохозяйственные товаропроизводители определяют спрос на землю как на фактор производства, оказывают основное влияние на уровень земельной ренты и осуществляют эти выплаты. Предлагается разработать программу вывода части земель аграрной сферы экономики (земель худшего качества) из активного сельскохозяйственного оборота с целью её консервации и использования для выращивания леса.

15. Выявлено, что функционирующая на современном этапе система арендно-рентных отношений, возникшая еще в период начала политики земельных преобразований вошла в противоречие с новой системой земельного законодательства, которая разработана без учета незавершенности спецификации прав собственности на землю. В результате возникло нестыковка между формальными нормами, регулирующими процесс вовлечения земельных ресурсов аграрной сферы экономики в систему срочного и платного использования и сложившимися неформальными правилами их использования. Если в начале земельной реформы правом сдачи земли в аренду владели все сельские жители, то в соответствии с современным земельным законодательством только полный собственник земли имеет право участвовать в арендно-рентных отношениях. В

связи, с этим предлагается приостановить действие статьи 16 Закона РФ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», связанной с переоформлением договоров аренды земельных долей в договора доверительного управления до завершения спецификации прав собственности на земли сельскохозяйственного назначения.

16. Правовые нормы законодательного регулирования арендных отношений рассредоточены в Гражданском кодексе РФ, в Земельном кодексе РФ и в Законе РФ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Имеющиеся в этих законах статьи, регулирующие сдачу земли в аренду хотя и взаимно дополняются, однако целостной правовой системы регулирующей и контролирующей тенденции развития арендно-рентных отношений и создающей условия для формирования эквивалентных институтов определения величины земельной ренты в аграрной сфере не образуют. В результате чего, многие противоречия, возникающие при функционировании арендно-рентных отношений, остаются вне законодательного регулирования. В связи, с этим нами предлагается разработать и принять отдельный Закон РФ «Об аренде земель сельскохозяйственного назначения».

17. Во главу угла земельной реформы необходимо поставить задачу формирования всех форм собственности на землю, не только частной, государственной и муниципальной, но и общей совместной и общей долевой собственности на землю и создания на этой основе более эффективных форм хозяйствования на земле способных значительно снизить издержки производства сельскохозяйственной продукции. Созданные на основе общей долевой собственности на землю органы самоуправления могут осуществлять контроль над процессом выплат земельной ренты и ограничивать развитие нерыночных (безрентных) правил использования земельных ресурсов на местах, а также контролировать процесс купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Абалкин Л.И. Институционально-эволюционная теория и её прикладные аспекты// Вопросы экономики.-1997.-№3.- С.4-5.
2. Авеков В. Аренда государственной и муниципальной собственности в Москве// Российский экономический журнал.- 1999.- №7.- С.28-35.
3. Автономов В.С. Модель человека в экономической науке. – СПб.: Экономическая школа, 1998. – 230с.
4. Агеев В. Принцип системности политэкономического исследования. – М.: Экономика, 1985. - 184с.
5. Аграрная реформа в странах Центрально-Восточной Европы и России (1999-2000). – М.: Наука, 2003.- 255с.
6. Аграрная эволюция России и США в XIX- в начале XX века. – М.: Наука, 1991. - 360с.
7. Аграрный сектор в США в конце XX века / Под ред. - Б. Чернякова. М.: 1997.-112с.
8. Азизян А. Аренда земли и борьба с кулаком.- М. – Л: Гос. изд-во, 1929.- 122с.
9. Азизян А. Великович И.Я. Арендные отношения в советской деревне. – М – Л.: Гос. изд., 1928.- 204с.
10. Алчаян А. Рента/Экономическая теория.//Под редакцией. Дж. Итуэлла, М. Милгейта, П. Ньюмена: Пер. с англ./ Науч. ред. В.С. Автономов.- М.: ИНФРА-М, 2004- 931с.
11. Андерсен Дж. Исследование о природе хлебных законов. По поводу нового хлебного билля, предложенного для Шотландии. Эдинбург.- 1777.- С.119.
12. Андреев В. Постсоветская приватизация в свете теоремы Коуза// Вопросы экономики. - 2003.- №12.- С.122-136.

13. Андрусенко И.А. Рыночные и нерыночные отношения в формировании полезности образовательных услуг: Автореф. дис. ... канд. экон. наук. – М.: 2004. – 35с.
14. Андрюшина И. Формирующийся земельный рынок России//Власть, бизнес и крестьянство: механизмы эффективного взаимодействия. – М.: РОСПЭН, 2002.- 560с.
15. Арендная плата сельскохозяйственных земель. Методические рекомендации./Научно-методическое руководство В.В. Милосердова. - М.: ВНИЭТУСХ. - 2002.-30с.
16. Аристотель. Афинская полития: Пер. с лат. – М. – Л.: Соцэкгиз, 1936–197с.
17. Артемов В. Село 90-х годов: тенденции повседневной деятельности сельского населения//Социологические исследования.-2002.- №2.-С.61-71.
18. Арутюнян Ф. Арендное землепользование//Международный сельскохозяйственный журнал.- 1997.-№ 4.- С.11-13.
19. Афанасенко И.Д. Новый способ производства продовольствия. – М.: Луч, 1992.-256с.
20. Афанасенко И.Д. Россия в потоке времени. История предпринимательства. - СПб.: Изд. «Третье тысячелетие», 2003.-512с.
21. Афанасенко И. Экономика и духовная программа России. - СПб.: Изд. «Третье тысячелетие», – 2001.- 414с.
22. Бажаев В. Крестьянская аренда в России. – М.: Изд. К. Тихомирова, 1910. – С.98
23. Барр Р. Политическая экономия: Пер. с фр. В 2-х т.- М.: Международные отношения, 1995. – Т.2. - 571с.
24. Балашевич В.А., Андронов А.М. Экономико-математическое моделирование производственных систем. Минск. – Университетское, 1995. – 240с.
25. Беккер С. Человеческое поведение: экономический подход: Пер с англ.- М.: ГУ ВШЭ, 2003.- 672с.

26. Белокрылова О.С. Концепция реформы институтов распределения// Институциональные основы рыночной экономики России. - М.: Наука.-1996.-Ч.1.- С.71-93.
27. Белокрылова О.С. Трансформация отношений собственности основа институциональных преобразований// Институциональные основы рыночной экономики России. - М.: Наука.-1996.-Ч.2. С.7-9.
28. Белокрылова О.С., Вольчик В.В, Муюдов А.А. Институциональные особенности распределения доходов в переходной экономике. - Ростов н/Д: Изд-во Ростовского ун-та, 2000.-112с.
29. Белоусова Л.А. Неравновесие в социальной сфере и государственное регулирование//Равновесие и неравновесие социально-экономических систем/Под ред. А.И. Добрынина, Д.Ю. Миропольского. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998. - С.237-245.
30. Бензин В. Хлебный экспорт в России и в мировом хозяйстве. – Петроград: 1915.-161с.
31. Берсаев А. Современные тенденции оценки земель за рубежом//Аграрная наука.- 2000.- №12.- С.4-5.
32. Бессонова О.Э. Раздаток: институциональная теория хозяйственного развития России Новосибирск: ИЭиОПП СО РАН.- 1999.-152с.
33. Биккинин Т.С. Гайсин Р.С. Аграрные отношения. Государственное регулирование аграрной экономики. Уфа.-1994.- 27с.
34. Боголюбов С.А. Минина Е.Л. Комментарии к Земельному кодексу Российской Федерации. – М.: Издательство НОРМА, 2002. – 528с.
35. Борисенко А. Методические оценки и принципы денежной оценки земли в условиях рыночных отношений// Международный сельскохозяйственный журнал.-1995.- №3 - С.29-34.
36. Блауг М. Экономическая мысль в ретроспективе: Пер с англ. – М.: ДЕЛЮ Лтд, 1994. – 687с.
37. Бронштейн М.Л. Дифференциальная рента и механизм хозяйствования// Вопросы экономики. – 1987. - №7. – С.59-69.

38. Бубнов Б. Аренда и фермерство: по данным Госкомстата СССР// Вопросы экономики.- 1990.- №5.- С.81-82.
39. Бузгалин А. Колганов А. К критике еconomics//Вопросы экономики.- 1998.- № 6. - С.87-106.
40. Бузгалин В. Колганов А. “Рыночноцентрическая“ экономическая теория устарела //Вопросы экономики. - 2004.- №3.- С.36-50.
41. Бузгалин В. Пути совершенствования отношений собственности и труда в России//Проблемы теории и практики управления. - 2003. - №2. -С.68-73.
42. Буздалов И. Природная рента как категория рыночной экономики//Вопросы экономики.- 2002.- №3.- С.28 - 36.
43. Булатов Д. Ресурсы «продовольственной дипломатии» США// Международный сельскохозяйственный журнал.- 1995.- №2.- С.51-55.
44. Бутынец Ф. Арендные отношения в сельском хозяйстве. – М.: Профиздат, 1989.- 112с.
45. Варрон М. Земледелие: Пер. с лат.- М. – Л.: АН СССР, 1963. - 217с.
46. Васильева Е. Институционализм, как альтернатива неоклассической и марксистской экономической теории//Квартальный бюллетень клуба экономистов. Выпуск 4. Минск. Пропилен, 2000.- 180с.
47. Ващуков Л. Новые формы набирают силу// Экономика и жизнь. - 1990.- № 46.- С.13-14.
48. Веблен Т. Теория праздного класса. – М.: 1986.- 367с
49. Вебер М. Избранные произведения. – М.: Прогресс, 1990. – 808с.
50. Введение в институциональную экономику: Учеб. пособие / Под. ред. Д.С. Львова. – М.: Издательство Экономика, 2005. – 639с.
51. Веснин В. Собственность: научная категория, политические мифы и реальность.//Социально-гуманитарные знания, - 2002.- № 5.- С.126-146.
52. Волков С. Землеустройство при выделении земельных долей//АПК: экономика и управление.- 2000.-№12.- С.4-9.
53. Волкова Н. Широкова Е. Формы хозяйствования и эффективность землепользования//АПК: экономика и управление.- 2003.- №5.- С.59-64.

54. Воронов Ю.П. Первая Нобелевская премия по экономике в XXI веке// Экономика организация промышленного производства.-2002.-№1.-С.40 –61.
55. Ворчестер Д.А. Пересмотр теории ренты//Вехи экономической мысли. Рынки факторов производства. Т.3 Под ред. В.М. Гальперина. – СПб.: Экономическая школа, 2000. – С.356-357.
56. Воскобойников И.Б. Нерыночный капитал и его влияние на динамику инвестиций в российской экономике. - М.: ИЭПП, 2004.- 90с.
57. Вошинин А. Изложение и критический разбор важнейших теорий ренты. - Харьков: Унив. Тип, 1882.- 250с.
58. Вступление России в ВТО: ожидаемое влияние на развитие сельского хозяйства. Аналит. обзор. – М.: ФГНУ «Росинформагротех», 2005. – С.3-10.
59. Вяткин Н. Арендные цены на пашню в РСФСР по данным 1924-1925 и 1925-1926 гг.//Статистика и народное хозяйство. - М.: ЦСУ РСФСР, 1929.- Вып.1. – 305с.
60. Габбасов Р. Литвинцева А. Земельные платежи в бюджетной системе Российской Федерации и повышение их роли//Земельный вестник России. – 2003. - №2. – С. 12-19.
61. Гайсин Р. Механизм формирования и развития конъюнктуры рынка продовольствия (вопросы теории и методологии).- М.: ТАУРУС АЛЬФА, 1998.- 128с.
62. Гайсин Р. Сущность абсолютной земельной ренты и её эволюция в процессе исторического развития аграрной сферы// Экономика и управление.-2000.-№ 2.- С.18-25.
63. Гайсин Р.С. Сценарии развития АПК Республики Башкортостан в зависимости от условий членства России в ВТО//Пути повышения эффективности АПК в условиях вступления России в ВТО. В 2-х частях. Часть 1.-Уфа: БГАУ, 2003.-409с.
64. Гайстер А. Расслоение советской деревни. – М.: Изд-во Коммунистическая Академия, 1928. – 142с.
65. Гальперин П.Я. Психология как объективная наука. – М.: Институт практической психологии, 1998. – 112с.

66. Гершенгорен Т. Экономические основы оценки сельскохозяйственных угодий: Монография. – Уссурийск: ПГСХА, 2001. – 131с.
67. Горемыкин В. Аренда как форма коммерческого использования земли//Достижения науки и техники АПК. - 2000.- № 3.- С.45-48.
68. Горемыкин В. Земельный рынок России // Достижения науки и техники АПК. - 1999.- №11.- С41-44.
69. Горемыкин В. Российский земельный рынок/Учебное и практическое пособие М., ИНФРА.-1996.- 176с.
70. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель Российской Федерации за 1999 г. - М.: Открытые системы, 2000.- 102с.
71. Государственный (национальный) доклад. О состоянии и использовании земель Российской Федерации в 2001 году.- М.: Федеральная служба земельного кадастра России, - 2002.- 180с.
72. Государственный (национальный) доклад. О состоянии и использовании земель российской Федерации в 2002 году.- М.: Федеральная служба земельного кадастра России, - 2003.- 189с.
73. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2009 году. - М.: Министерство экономического развития Российской Федерации Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, - 2010. – 249с.
74. Государственный (национальный) доклад. О состоянии и использовании земель Республики Башкортостан за 1998 год. - Уфа: Государственный комитет Республики Башкортостан по земельным ресурсам и землеустройству, 1999.- 78с.
75. Государственный (национальный) доклад. О состоянии и использовании земель Республики Башкортостан за 1999 год.- Уфа: Государственный комитет Республики Башкортостан по земельным ресурсам и землеустройству, 2000.- 95с.
76. Государственный (национальный) доклад. О состоянии и использовании земель Республики Башкортостан за 2000 год.- Уфа: Государственный комитет

- Республики Башкортостан по земельным ресурсам и землеустройству, 2001.- 78с.
77. Государственный (национальный) доклад. О состоянии и использовании земель Республики Башкортостан за 2001 год.- Уфа: Государственный комитет Республики Башкортостан по земельным ресурсам и землеустройству, 2002.- 102с.
78. Государственный (национальный) доклад. О состоянии и использовании земель Республики Башкортостан за 2002 год.- Уфа: Государственный комитет Республики Башкортостан по земельным ресурсам и землеустройству, 2003.- 102с.
79. Государственный (национальный) доклад. О состоянии и использовании земель Республики Башкортостан за 2003 год.- Уфа: Государственный комитет Республики Башкортостан по земельным ресурсам и землеустройству, 2004.- 78с.
80. Гражданский кодекс РФ от 30 ноября 1994 года № 51 – ФЗ Часть первая и вторая. Официальный текст по состоянию на 1 октября 2001 года. - М.: Издательство НОРМА, 2001.- 376с.
81. Гребнев Л. “ Мавр“ возвращается? А он и не приходил... (к дискуссии о значимости научного наследия К. Маркса)// Вопросы экономики.-2004.-№9.- С.92-112.
82. Гринберг Р. Рубинштейн А. «Социальная рента» в контексте теории рационального поведения государства//Российский экономический журнал. – 1998. - №2. - С.59-66.
83. Гугняк В.Я. Институциональная парадигма в политической экономии на примере Франции. – М.: Наука, 1999.- 174с.
84. Гукасян Г.М. Экономическая теория: проблемы «новой экономики».- СПб.: Питер, 2003.-192с.
85. Гуревич А.М. Дифференциальная рента при социализме – надуманная категория//Земельная рента в социалистическом сельском хозяйстве Под редак-

- цией и со вступительной статьей проф. Н.А. Цаголова. - М.: Госпланиздат, 1959.- С.149-153.
86. Гусманов У.Г. Нуриахметов Р. И. Арендные отношения в сельском хозяйстве. - Уфа, 2002.- 165с.
87. Данкверт С. Лавровский В. Государственная поддержка агропроизводства в Канаде // АПК: экономика, управление.- 2002.- С.60 - 61
88. Дегтярев А.Н. Новый институционализм. Введение. – Уфа: Уфимск. гос. институт сервиса, 2002.- 84с.
89. Демина М. Кузнецов А. Теория ренты и рынок земли.- Иркутск: Издательство ИГЭА, 2000.- 197с.
90. Ден В. Положение России в мировом хозяйстве. – Петроград: 1922.- 167с.
91. Джапп К. Закон о земле// АПК: Экономика и управление. - 1995. - №5.- С.60-64.
92. Джордж Г. Великая общественная реформа (налог с ценности земель): Пер. с англ.- М.: 1901.- 101с.
93. Джордж Г. Земельный вопрос и его сущность, и его единственное решение. - М.: 1907. – 110с.
94. Дидович О. Экономический механизм рентного регулирования сельскохозяйственного производства//Землеустроительная наука – Российским реформам: В 2 т. - М.: ГУЗ, 2001.- Т. 1. – С.106-109.
95. Дейнингер К. Земельная политика в целях развития и сокращения бедности/ Пер с англ. – М.: Издательство «Весь Мир», 2005. – 344с.
96. Добрынин А.И. Человеческий капитал: (Педологические аспекты анализа): Учеб-метод. Пособие/ А.И. Добрынин, А.А. Дятлов С.А. Курганский. - СПб.: Изд-во СПГУЭФ, 1999.- 209с.
97. Доверия все меньше//Сельская жизнь.- 2003. -13-19 февраля.
98. Долан Э., Линдсей Д. Рынок: микроэкономическая модель.- СПб.: 1992. - 275с.

99. Дроздова Н.П. Неоинституциональная концепция экономической истории России: Постановка вопроса//Экономическая теория на пороге XXI века. - М.: Юристъ, 1998. – 693с.
100. Дружинин Н.А. Япония: экономическое чудо. - С-Пб.: Питер, 2003. - 156с.
101. Дюмон Л. Ното аequaluis. Генезис и расцвет экономической идеологии. Пер с фр. – М.: Издательский дом NOTA BENE, 2000.-240с.
102. Дядиченко А., Чермак Л. Арендные отношения в России// Политическая энциклопедия: В 2 т. /Под ред. Л.З. Слонимского.- С-Пб.: 1906.- Т.1.- С.173-188.
103. Дятлов С.А. Эволюция системы налогообложения в Росси/ С.А. Дятлов - СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2003.-110с.
104. Емельянов А.М. Дифференциальная рента в социалистическом сельском хозяйстве. М.: Экономист 1965. – 156с.
105. Емельянов А. Регулируемый рыночный оборот земли и частная собственность на землю// Вопросы экономики. -2002. - № 8.- С.80-91.
106. Ершова И. Земледельческий опыт Запада: от агроцивилизации к агрокультуре// Пути аграрного возрождения. - М.: Политиздат, 1991.- С.145-167.
107. Ефремов Э. Пусть подскажет жизнь//Сельская жизнь.- 2003. - 25 марта.
108. Железнов В. Очерки политической экономии в начале XX века 2 – е изд., пересмотренное. Типография. Т-ва И.Д.Сытина, - М., 1904. – 831с.
109. Закон РФ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24 июля 2002 года. № 101 - ФЗ: Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения Официальный текст, действующая редакция. - М.: Экзамен, 2004.- 16с.
110. Закон Р.Ф. «О развитии сельского хозяйства» от 29 декабря 2006 года № 264 - ФЗ // Российская газета от 11 января 2007 года.– С.16 .
111. Закон Р.Ф. «О разграничении государственной собственности на землю от 17 июля 2001 года №101 – ФЗ». Комментарии к Закону о разграничении государственной собственности на землю/Под ред. С.А. Боголюбова. – М.: ЗАО «Юридический Дом «Юстицинпром», 2002. – 120с.

112. Заосторцев А. Рентоориентированное поведение: потери для общества//Вопросы экономики.-2000.-№5. – С.55.
113. Захаров Ю. Земельная рента и рациональное использование земельных ресурсов в сельском хозяйстве// Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. - 1998.- №9.- С.14-20.
114. Захаров Ю. Особенности договора доверительного управления имуществом с назначением выгодоприобретателю.//Хозяйство и право - 2003.-№1.-С.18-21.
115. Земельный вопрос/Под ред. Е.С. Строева. - М.: Колос, 1999.- 532с.
116. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ - М.: Юрайт, 2002. -. 84с.
117. Земельный кодекс РСФСР. – М.: Беднота. – 1922. – 15с.
118. Злобин Е. Механизм арендной платы за земельные паи в реформированных предприятиях АПК//Проблемы современного управления в АПК. – Воронеж, 1998.-С.76-77.
119. Злобин Е. Экономический механизм регулирования земельных отношений //Экономика сельского хозяйства России.- 1999.- №6.- С.23-27.
120. Ивановский С.И. Рента и государство// Вопросы экономики.-2000.-№8.- С.84-97.
121. Игошкин О. Родионова Т. Динамика цен на основные виды сельскохозяйственной продукции и материально-технические ресурсы Самарской области в 2005 году//Агро-информ.- № 87. – 2006. – С.39-42.
122. Икконицкая И. Оборот сельхозугодий необходим// Экономика сельского хозяйства.-2002. - № 7. - С.10-14.
123. Институциональная экономика: Учебное пособие/Под рук. акад. Д. С. Львова. – М.: ИНФРА, 1998. -733с.
124. Иншаков О. Структурное уточнение содержания экономической теории: потенциал многоуровневого подхода//Российский экономический журнал.- 2003.-№3.- С.84-86.

125. Иншаков О. Фролов Д. Место институционализма в экономической науке//Экономист. - 2005. - №10.- С.40-43.
126. К «Критике развития земельных отношений в сельском хозяйстве российской Федерации»// АПК: экономика и управление.-1999.- №11.- С. 3-7.
127. Капелюшников Р.И. Экономическая теория прав собственности (методология, основные понятия круг проблем). М.: ИМЭМО, 1990.- <http://institutional.boom.ru>.
128. Карлик А.Е., Горбашко Е.А. Основы экономики фирмы: Учебное пособие. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1997. – 224с.
129. Карышев Н.А. Крестьянская владельная аренда. – В 2 т. - М.: Дерпт, 1892. - 402с.
130. Кенэ Ф. Избранные экономические произведения. - М.: Соцэкгиз, 1960.- 522с.
131. Кирдина С. Х- и Y –экономики: Институциональный анализ. - М.: Наука, 2004.- 256.
132. Кирдина С.Г. Институт земельной собственности в России//Вопросы экономики.-2003.-№10.- С.146-154.
133. Кислов В.С. Оверчук А.Л. Итоги деятельности Федеральной службы земельного кадастра России в 2000 г.// Земельный вестник России. - 2001- № 1.- С.3-5.
134. Китай прирастает Сибирью// Российская газета.-2005. -15 февраля. - С.5.
135. Кларк Дж. Распределение богатства: Пер. с англ.- М.: Гелиос, 1992. -368с.
136. Клейнер Г. Эволюция институциональных систем.- М.: Наука, 2004. – 240с.
137. Клейнер Г. Нанoeкономика//Вопросы экономики. – 2004. - №12. – С.70-93.
138. Ковалев С. Латов Ю “Аграрный вопрос” в России на рубеже XIX – XX вв.: попытка институционального анализа //Вопросы экономики.-2000.-№4.- С.102-118.

139. Ковалев С.Г. Теория трансформационного прорывного развития России в глобализирующемся мире: Учеб. Пособие/ С.Г. Ковалев. - СПб.: Изд-во СПбГУЭФ. 2002.-229с.
140. Ковалева Т. Пашня для миллионера//Российская газета.-2003.- 8 апреля.
141. Козлова К.Б. Институционализм в американской политэкономии. Идеино-теоретические основы либерального реформизма.- М.: Издательство Наука, 1987.- 214с.
142. Козодоев И.И. В эпоху диктатуры пролетариата присвоение ренты не базируется на земельной собственности// Земельная рента в социалистическом сельском хозяйстве/ Под редакцией и со вступительной статьей проф. Н.А. Цаголова. - М.: Госпланиздат, 1959.- С.202-208.
143. Колмаков Л. Еще раз о ценах на зерно// Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий.- 2002.-№6.- С.9-11.
144. Колодко Г. Институты, политика и экономический рост//Вопросы экономики.- 2004.-№7.-С.35-50.
145. Конституция Российской Федерации. – М.: Юрайт, 1999. – 48с
146. Концепция организационно-экономического механизма оборота земельных долей и имущественных паев в сельском хозяйстве. - М.: ВНИИЭСХ РАСХН, 2002 .- 47с.
147. Коробейников М. Аграрная реформа крестьянство и власть. - М.: Экономическая литература.- 2002.- 355с.
148. Коровкин В. Ленчевский И. Внешняя торговля на рубеже веков: агропродовольственный аспект. //Международный сельскохозяйственный журнал.- 2004.- №4 - С.39-44.
149. Кота А. Ривуар Ж. Капитализм и рыночная экономика.- М.: АНОР, 1991.- С.112.
150. Коуз Р. Фирма, рынок и право. - Пер. с англ. - М.: Дело ЛТД при участии изд-ва “Catallaxy”, 1993.- 192с.

151. Кресникова Н.И. Методического положения экономического анализа оборота земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации. - М.: Типография Россельхозакадемии, 2004. – 45с.
152. Круглов В.В. Мелкотоварное земледелие в условиях современного капитализма. – Ленинград: Изд-во Ленинградского университета. – 1983. - 152с.
153. Кувшинов А. Экономический механизм регулирования земельных отношений. - М.: МСХА, 1999.- 143с.
154. Кузник Н.Шабанов В. Особенности землепользования в крестьянских (фермерских) хозяйствах //АПК: экономика и управление.- 2002.- №12.- С.68-73.
155. Кулик Г. Узун В. Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения (в вопросах и ответах) //Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий.-2003.- №3.-С.13-16
156. Кутлер П. Взимание ренты и поземельный налог//Финансовая газета.- 1925.-13 июня. - С.2.
157. Латов Ю. Может ли теория экономической истории не быть институциональной? //Вопросы экономики.-2004.-№2.-С.149-154.
158. Ленин В.И. Пол. собр. соч. - Т.16. - С.316.
159. Ленин В.И. Пол. собр. соч. - Т.8. - С.16
160. Лерман Ц. Десять лет реформ, какие уроки Россия может извлечь из мирового опыта//Вопросы экономики.- 2001.-№8.- С.102-117.
161. Лещиловский П., Мозоль А. Теоретические и практические особенности налогообложения земельных ресурсов в современных условиях. – Экономический вестник. - №4. – 2003. – Вып. 3. – С.668-684.
162. Липски С. Земельные доли: путь к оптимизации землепользования или препятствие при перераспределении земель// Земельный вестник России.-2001.- №4.-С.10-14.
163. Лишнее мясо// Российская газета.-2005.-25 мая.- С.4.
164. Лойко П.Ф. Земельные преобразования в России в 1991 – 2006 годах: ошибки просчеты; пути выхода из кризисного стояния современного земле-

- пользования страны//Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.- 2006. - №7. – С.4-14.
165. Лысенко Е. Экономика сельскохозяйственных предприятий//Экономист.- 2005.-№9.-С.91-94.
166. Лукин Ю.Н. Земельные платежи и земельная рента. – М, 2004. – 14с.
167. Лукманов Д. Аренда земли в Республике Башкортостан// Экономика сельского хозяйства России. - 2000.-№8.-С.22-23.
168. Лукманов Д. Вопросы реформирования земельных отношений в свете аграрной реформы П. А. Столыпина //Международный сельскохозяйственный журнал.-2003.-№6.-С.50-54.
169. Лукманов Д. Некоторые вопросы оборота земли в условиях земельной реформы//Международный сельскохозяйственный журнал.-2001.-№1.- С.39-43.
170. Лукманов Д. Особенности арендной формы реализации сельскохозяйственных земель в Республике Башкортостан. //Международный сельскохозяйственный журнал. - 2001.-№4.- С.44-46.
171. Лукманов Д. Особенности аренды земель в Республике Башкортостан//Земельный вестник России.-2001.-№2.- С.21-23.
172. Лукманов Д. Особенности развития земельных арендных отношений в России в начале XX века //Земельный вестник России.- 2003.-№4.-С.21-27.
173. Лукманов Д. Особенности становления рынка аренды земли в условиях реформирования земельной собственности. // Пути повышения эффективности АПК в условиях вступления России в ВТО: В 2 -х. ч. - Уфа: БГАУ, 2003.- Часть. 1.-С.121 –125.
174. Лукманов Д. Региональные особенности оборота земли и эффективность использования земельных ресурсов. //Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий.-2000.-№10.-С.26-28.
175. Лукманов Д. Тенденции, особенности оборота земель и их влияние на социально-экономическое положение население республики Башкортостан. //Второй Всемирный курултай башкир Документальные материалы. Стенографический отчет. – Уфа: Китап, 2002. - С.331-337.

176. Лукманов Д. Аренда земли в сельском хозяйстве: опыт, проблемы пути становления: Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук. – СПб, 1992.- 14с.
177. Лукманов Д. Арендно-рентные отношения: институциональный анализ. М.: ФГОУ ВПО РГАУ – МСХА, 2005. – 192.
178. Лукманов Д. Эволюция развития арендно-рентных отношений в свете концепции институционализма. - Уфа: Гилем, 2004. – 151с.
179. Лукманов Д.Д. Земельная рента и пути повышения материальной обеспеченности сельского населения //Сельская бедность: причины и пути преодоления. - М.: Энциклопедия российских деревень, 2004. - 0,4 п.л.
180. Лукманов Д. Арендные цены за земли сельскохозяйственного назначения: особенности и тенденции развития //Стратегия социально-экономического развития регионов: Тезисы докладов Всероссийской научно-практической конференции. – Уфа: Гилем, 2001. - С.136-140.
181. Лукичев П. Государственное регулирование аграрной сферы: Автореф. дис. ...д-ра экон. наук: 08.00.01/Санкт-петербургский государственный университет. – СПб.;, 2000. – 46с.
182. Лукичев П. Государственно регулирование и дерегулирование аграрной сферы. – СПб.: Изд-во Политехнического ун-та, 2006. – 302с
183. Львов Д., Макаров. В. Клейнер Г. Экономика России на перепутье. - Управление мэра Москвы.- М.:2000.- 83с.
184. Лысов Ф.Е. Изменение рентных отношений в земледелии при переходе к рыночной экономике. Самара: Изд-во Самарская гос. экон. академия, 1996. – .123с.
185. Любимов Л. Очерки о теории земельной ренты. М.: Госиздат, 1980. – 123с.
186. Лященко П.И. История народного хозяйства СССР. – М.: Государственной издательство политической литературы, 1956. – Т.II - 728с.
187. Мазлов В. Арендные отношения в АПК. Теория и практика.- М.: 1998 .- 169с.

188. Макаров Н.П. Дифференциация крестьянского хозяйства//Пути развития сельского хозяйства.- – 1927.- №4.- С.103-113.
189. Макарец Л.И. Макарец М.Н. Экономика производства сельскохозяйственной продукции: Учебное пособие. – СПб.: Издательство «Лань», 2002. – 224с.
190. Макконелл К.Р., Брю С. Л. Экономикс: принципы и политика. В 2 т.: Пер. с англ.- М.: Республика, 1992.- Т.1.- 422с.
191. Макконнелль К. Р., Брю С.Л. Экономикс: Принципы, проблемы и политика: Пер с англ. В 2 т. - М.: Республика, 1992.- Т. 2.- 400с.
192. Макурс К. Свинен Й. Сравнительный анализ аграрных преобразований в России, Китае и Восточной Европе// Агропродовольственный сектор России: на пути к рынку: Пер. с англ. - М.: ИЭПП, 2001.- 560с.
193. Малафеев А. История ценообразования в СССР (1917-1963).- М.: 1964.- 284с.
194. Мамедов О. Смешанная экономика. Двухсекторная модель.- Ростов н/Дону: Изд. Феникс, 2001.- 224с.
195. Мануилов А. Арендный вопрос перед особым совещанием о нуждах сельскохозяйственной промышленности // Очерки по крестьянскому вопросу / Под ред. А.А. Мануилова. В 2-ч. – М, 1905.-Вып.2.- 348с.
196. Маркс К. Капитал. Критика политической экономии Т.1. Кн. I. Процесс производства капитала.- М.: Политиздат, 1973.- 1002с.
197. Маркс К. Капитал. Критика политической экономии. Т.3 Кн. 3. Процесс производства, взятый в целом. - М.: Политиздат, 1989.- Ч.2.-509с.
198. Маркс К., Энгельс Ф. Соч. 2-изд. Т. 25, ч.II.- 354с.
199. Маркс К., Энгельс Ф. Соч. 2-е изд. Т. 26. - М.: Политиздат, 1962.- Ч.2.- 707с.
200. Маркс К., Энгельс Ф. Соч. 2-е изд. Т. 26. - М.: Политиздат, 1962. –Ч.3.- 707с.
201. Маркс К., Энгельс Ф. Соч. 2-е изд. Т. 46, ч.I, - 483с.
202. Маркс К., Энгельс Ф. Соч. 2-е изд. Т.25. - М.: Политиздат, 1962. – 832с.

203. Маршалл А. Принципы политической экономии: В 3-х т. - М.: Прогресс, 1984.- Т.III.- 351с.
204. Маршалл А. Принципы экономической науки: В 3-х т. - М.: Прогресс, 1993. – Т.I.- 415с.
205. Маршалл А. Принципы экономической науки: В 3-х т. - М.: Прогресс, 1993.- Т.-II.- 310с.
206. Маслов П.П. Аграрный вопрос в России: В 2 т. СПб, 1908. – Т.1.- 520с.
207. Материалы по перспективному развитию сельского и лесного хозяйства.- М.: Новая деревня.-1929.- Часть 1.- 299с.
208. Махмутов А. Государство и экономика: трансформация функции //Стратегия социально-экономического развития регионов. - Уфа: Гилем, 2001.- 329с.
209. Махмутов А. Человек, экономика, государство//Проблемы социально-экономического развития регионов. - Уфа: Гилем, 2001.- 456с.
210. Менар К.Экономика транзакционных издержек от теоремы Коуза до эмпирических исследований// Институциональная экономика./Под общей ред. А. Олейника. – М.: ИНФРА-М, 2005. – С.113-151.
211. Менгер К. Основания политической экономии//Австрийская школа политической экономии: К. Менгер, Е. Бем-Баверк, Ф. Визер. – М.: Экономика, 1999.- 399с.
212. Мешкова Л.Л. Институционализация российской экономики: противоречия и решения: Автореф. дис ... д-ра экон. Наук. – Калуга: 2004. – 68с.
213. Милль Дж. Основы политической экономии: В 3 т.-М.: Прогресс, - 1980. - Т.2.- 494с.
214. Милосердов В.В. АПК: Проблемы старые и новые //Коммунист - 1989.- №4.-С.20-21.
215. Милосердов В.В. Земельные отношения: формирование и необходимость корректировки//Международный сельскохозяйственный журнал.-1998.-№ 6.- 36-38с.

216. Мильнер Б. Итоги и уроки (О книге Д.Ж. Стиглица «Глобализация: тревожные тенденции») //Вопросы экономики.- 2003. - №9.- С.147-154.
217. Мизес Л. Человеческий капитал: Трактат по экономической теории.- Челябинск, Социум, 2005.-878с.
218. Миропольский Д. Основы теории государственного регулирования экономик. – СПб: Изд-во СПбГУЭиФ, 1998. – 58с.
219. Миропольский Д.Ю. Неравновесие и типы хозяйственных систем: Часть II. – СПб.: Изд-во СПбУЭФ, 1994.-150с.
220. Миропольский Д.Ю. Синтез теории трудовой стоимости и предельной полезности: взгляд со стороны производства и потребления продукта//Очерки теории переходной экономики/Сост. и науч. ред. А.И. Муравьев, А.И. Попов. – СПб.: Изд-во СПбУЭФ, 1995.- С. 174-187.
221. Миропольский Д.Ю. Основы теории государственного регулирования экономик. – СПб: Изд-во СПбГУЭиФ, 1998. – 58с.
222. Миропольский Д.Ю. Хозяйственная система: исходные принципы функционирования.- СПб.: Изд-во НПК РОСТ, 2004.-196с.
223. Миэринь Л.А. Безопасность хозяйствующих субъектов в условиях нестабильной среды. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1999. – 208с.
224. Московский А. Пределы институционализма// Экономист. – 2005. - №6. – С25-35.
225. Муромцев С. Гражданское право Древнего Рима. – М.: Типография А.И. Мамонтова и К., 1883. – 697с.
226. Найшуль В. Либерализм и экономические реформы //Мировая экономика и международные отношения. – 1992. - №8 –С.68-80.
227. Нельсон Л., Кузес И. За пределами рационального: неучтенные факторы российской экономической реформы. – Вопросы экономики. – 1995. - №8. – С.135.
228. Немчинов В.С. Общественная стоимость и плановая цена. - М.: Наука, 1970. - 267с.

229. Нестеренко А.Н. Возможен ли синтез эволюционной экономики и «мэйн-стрима»// Эволюционная экономика и «мэйнстрим». - М.: Наука, 2000.- 180с.
230. Никифоров Л.В. Отношения собственности: тенденции трансформации.- М.: 2001.- 77с.
231. Николайчук О. Способы изъятия земельной ренты//АПК: экономика и управление .- 2004.- №2. - С.63-71.
232. Николайчук О.А. Земельная рента в системе аграрных отношений.- СПб.: Изд-во С-Петербургского университета, 2003. – 169с.
233. Никонова Г. Собственники земельных долей в системе структурных преобразований аграрного сектора//Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. - 2003. - №3 - С.19-22.
234. Новиков А.В. Экономическое развитие России: традиции и реформы (Опыт институционального анализа): Автореф. дис. кандидата экономических наук. – Санкт-Петербург: 2003. – 25с.
235. Новицкий И. Трудовая аренда земли и вспомогательный наемный труд в трудовых земледельческих хозяйствах. – М.: Право и жизнь, 1925.- 143с.
236. Норт Д.К. Вклад неоинституционализма в понимание проблем переходной экономики <http://www.wider.unu.edu/northpl.htm>
237. Норт Д.К. Институты и экономический рост: Историческое ведение. В 2-т. - М.: Весна, ТЕИС 1993. –Т.1.-Вып. 2.- С.73.
238. Норт Д.К. Институты, институциональные изменения и функционирование экономики. - М.: Начала, 1997.- 153с.
239. Норт Д.К. Институциональные изменения: рамки анализа//Вопросы экономики.- 1997.- №3.- С.7.
240. Нуреев Р.М. Институционализм: прошлое, настоящее, будущее//Вопросы экономики.- 1999.- №1.- С.7-12.
241. Нуреев Р. Эволюция институциональной теории и её структура//Институциональная экономика./Под общей ред. А. Олейника. – М.: ИНФРА-М, 2005. - 697с.

242. Нусратуллин В. Неравновесная экономика. – Уфа: Восточный университет, 2004. – 328с.
243. Нусратуллин В.К. Аграрная политика: макроэкономические аспекты: Учебное пособие.- Уфа: БАГСУ, 1998.- 118с.
244. Нусратуллин В.К. Рента и регулирование экономических отношений (в новейшей модели экономики).- Уфа: 1996.- 256с.
245. Нусратуллин В.К., Садриева Р.М. Причинность современной аграрной политики в России. // Достижения аграрной науки – производству. Аграрная экономика. – Уфа, БГАУ.- 2004.- С.21-24.
246. О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР. Указ Президента РФ от 27. 12. 1991 года № 323//Купля-продажа, аренда земли: Правовое регулирование. Оформление в собственность. – М.: «Ось – 89», 2000. – 59- 63
247. Ойкен В. Основные принципы экономической политики. – М.: Прогресс, 1995. – 368с.
248. Олейник А.Н. В поисках институциональной парадигмы переходного общества//Вопросы экономики. - 1997. - №10.- С.58-68.
249. Олейник А.Н. Институциональная экономика: Учебное пособие. - М.: ИНФРА, 2002. - 416с.
250. Олейник А.Н. Институциональные аспекты социально-экономических трансформаций. - М.: ТЕИС, 2000.-124с.
251. Опенышев С.Г. Зарубежный опыт государственного аграрного протекционизма// Международный сельскохозяйственный журнал.- 2004.- №1.- С.3-8.
252. Орехов А.М. Собственность как предмет изучения социальных наук// Социально гуманитарные знания.- 2000. - № 5.- С.100-115.
253. Ослунд А. «Рентоориентированное поведение» в российской переходной экономике//Вопросы экономики.-1996.-№8. – С.44-48.
254. Основы перспективного плана развития сельского и лесного хозяйства/Под общей ред. И.А. Теодоровича.- М.: Новая деревня, 1924.-Вып.5.-С.10.

255. Основные показатели сельского хозяйства России в 2004 году. – М.: Федеральная служба государственной статистики, 2005. – С.21.
256. Павлова Э. Аренда сельскохозяйственных земель//Земельные отношения в переходный период: политика, экономика и право.- М.: РОСПЭН, 2001.-72с.
257. Панкова К.К. Земля как конкретный объект собственности и природный ресурс//Международный сельскохозяйственный журнал. -1997.-№4.-С.3-6.
258. Пашков А.И. О дифференциальной ренте при социализме// Земельная рента в социалистическом сельском хозяйстве /Под редакцией и со вступительной статьей проф. Н.А. Цаголова.- М.: Госпланиздат, 1959.- С.20-45.
259. Пащенко А.И. Пешехонов В.А. Экономика аграрного сектора. - Спб.: ОЦиЭМ, 2002.-174с.
260. Пешехонов В.А. Аграрная реформа в России: принципы, содержание и результаты//Экономические реформы в России и в Китае глазами российских и китайских экономистов. Сб. статей. /Под ред. В.Т. Рязанова, Л.Д. Широкограда. – СПб Издательство С-Петер. ун-та, 2000. – С.154-171.
261. Петрова Т.К. Рыночная трансформация аграрной сферы экономики России. / Под ред. д.э.н. проф. Л.С. Тарасевича. – СПб.: Изд-во СПбУЭФ, 1992. – 129с.
262. Пиккард Д. Земельная политика как инструмент преобразования сельского хозяйства// Экономика сельского хозяйства России.-1997.- №9.- С.23.-26.
263. Пиндайк Р., Рубинфельд Д. Микроэкономика: Пер. с англ. - М.: Экономика, Дело, 1992.- 510с.
264. Покаяние от лица капитализма //Вечерний Нью-Йорк.-1999.-21 октября.
265. Полтерович В.М. Институциональная динамика и теория реформ//Эволюционная экономика и «мэйнстрим». - М.: Наука, 2000.-С.35
266. Поланьи К. Великая трансформация: Политические и экономические истоки нашего времени. - СПб.: Алетея, 2002.-320с.
267. Попадюк Н. Частная ли частная собственность в России? //Вопросы экономики. – 2006. -№1. – С.144-158.

268. Попов А.И. Хозяйственная система России: Теория становления. Институциональное устройство. Экономическая безопасность: Учебное пособие. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2004. - 324с.
269. Попов А.И. Плановые и рыночные методы: условия сочетания //Экономист. -2005. - №10. – С45-56.
270. Попов А.И. Романова Т.Г. Теории трудовой стоимости и предельной полезности - методологическая основа институционализма. - Спб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2003.-325с.
271. Пороховский А.В. Российский экономический вектор в координатах мирового развития//Вестник Московского государственного университета: Сер. Экономика. –2001.-№2.-С.13-19.
272. Пороховский А.В. Рыночный курс противоречия и перспективы//Экономист.-2002.-№8.-С.13-25.
273. Постановление Правительства Российской Федерации от 11 ноября 2002 г. № 808 // Российская газета.-2002.- 21 ноября. - С.11.
274. Пошкус Б. Крестьянство России на перепутье (Сборник научных трудов). – М.: ВИАПИ им А.А. Никонова; Энциклопедия российских деревень, 2005. - С.61-63.
275. Принципы формирования арендной платы за землю в зарубежных странах.- М.: ВНИИТЭИ АПК, 1992. - 156с.
276. Проблема эффективности в XXI веке: экономика США. – М.: Наука, 2006. – 389с.
277. Пуляев В.Т. Глобализация в мире и гуманитарное развитие Росс//Социально-гуманитарные знания. – 2002. - №2. – С.3-21.
278. Пуляев В.Т. Этносы и национальные интересы народов России//Социально-гуманитарные знания. – 2002. - № 1. – С.18-41.
279. Пуляев В. Социально-гуманитарные науки и проблема человека в новой парадигме развития//Человек и духовно-культурные основы возрождения России/Под. ред. Г.П. Выжлецова, В.Т. Пуляева, В.Н. Сагатовского. – СПб.: Издательство С-Петербургского университета, 1996.- С.4-11.

280. Пуляев В. Время разбрасывать камни прошло, наступило время их собирать//Гуманитарий. Ежегодник № 1. Санкт-Петербург, ТОО ТК «Петрополис», 1995 г. – С. 6-11.
281. Пчелинцев О. Была ли альтернатива – шоковой терапии? (О теоретическом наследии академика Ю.В. Яременко)//Экономико-философские тетради. Журнал современной социальной мысли. Вып. 2.-М.: Едиториал УРСС, 2004.- 248с.
282. Рабинович Б.М. Экономическая оценка земельных ресурсов и эффективность инвестиций. – М.: Информационно- издательский дом «Филин» 1997. – 224с.
283. Равновесие и неравновесие социально-экономических систем/ А.Ю. Беликов, Л.А. Белоусова, И.Я. Блехцин и др.; Редкол.: Л.С. Тарасевич, А.И. Муравьев, А.И. Добрынин и др. - СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998.-342с.
284. Радыгин А. Энтов Р. Инфорсмент прав собственности и контрактных обязательств//Вопросы экономики.- 2003.- № 5.- С.83-100.
285. Размножение земли отпочкованием//Российская газета.- 2004.- 15 декабря.
286. Райзберг Б.А. Психология в экономике и управлении. – М.: Московский психолого-социальный институт, 2005. – 552с.
287. Раненая земля//Сельская жизнь.-2003.-30 сентября.
288. Рикардо Д. Начала политической экономии и податного обложения. - М.: Огиз – Соцэкгиз, 1935.- 333с.
289. Роббинс Л. Предмет экономической науки//THESIS. 1993. Т.1. Вып. 1. С. 10-23.
290. Родионова Г Сельская бедность: проблемы измерения и сокращения//Сельская бедность: причины и пути преодоления. – М.: «Энциклопедия российских деревень», ВИАПИ, 2004. – С.3-6.
291. Розенталь В. Институциональные факторы реформирования Российской экономики//Эволюционная экономика и “мэйнстрим”.- М.: Наука, 2000.-С.157-166.

292. Романов В. О правовом регулировании оборота сельскохозяйственных земель (вопросы к федеральному закону)// Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. - 2003 - №6.- С.52-54.
293. Романова Т.Г. Институциональные преобразования как фактор экономического роста/Т.Г. Романова.- СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2002.-117с.
294. Роснедвижимость информирует//Землеустройство кадастр и мониторинг земель.- 2006. №11. – С.107.
295. Российская экономика в 2002: тенденции и перспективы. - М.: ИЭПП, 2003.- 533с.
296. Российская экономика: прогнозы и тенденции. – 2007- №4 (169). - С.6-7.
297. Россия на пути к рыночной экономике/ Подгот.: Н.А. Горелов, А.И. Добрынин, С.Г. Ковалев и др.; Сост., науч. ред. А.И. Муравьев. - СПб.: Изд-во СПбУЭФ 1993.-119с.
298. Россия это земля//Труд.- 2000.- 15 марта.
299. Российский статистический ежегодник. 2006: Стат. Сб./Росстат.- М.: 2006. – 520с.
300. Руденко Г.Ф. Между государством и совхозами не может быть рентных отношений//Земельная рента в социалистическом сельском хозяйстве /Под редакцией и со вступительной статьей проф. Н.А. Цаголова. - М.: Госпланиздат, 1959.- С.191-196.
301. Рыманов А. Об аренде земельных долей и их доверительном управлении//Экономист.-2003.-№6.-С91-94.
302. Рыманов А. Рынки аренды и продажи земли в сельском хозяйстве: сравнительная эффективность функционирования при ограничениях на рынках факторов производства//Научные аспекты функционирования и управления АПК научные труды НАЭКОР.-М.: МСХА. - Вып. 6. Том II.- С.199-203.
303. Рыманов А. Совершенствовать аренду сельхозугодий //АПК: экономика и управление.-2002.-№ 4.-С.41-45.
304. Рязанов В.Т. Экономическое развитие России. Реформы и российское хозяйство в XIX – XX вв. – СПб, Наука, 1998.-560с.

305. Рязанов В.Т. Рента как ключевая проблема современного экономического развития России/ Философия хозяйства. Альманах Центра общественных наук и экономического факультета МГУ им. М.А. Ломоносова. – 2004. - №6. – С.169-183.
306. Савичев М.Н. Земельные отношения Германии//Международный сельскохозяйственный журнал.-2000.-№3.- С. 9-12.
307. Савченко Е. Проблемы регулирования земельных отношений на современном этапе// Земельный вестник России.-2001.- №1.- С.5-8.
308. Сагайдак А.Э. Земельная собственность и рента в условиях современных аграрных преобразований. – М.: Агропромиздат, 1991.- 126с.
309. Сагайдак А.Э. Как рассчитать арендную плату за землю. – М.: Агропромиздат, 1990.- 47с.
310. Сазонов С. Абсолютная земельная рента в конкретных условиях//Международный сельскохозяйственный журнал.-1998. - №1.- С.27-29.
311. Самуэльсон П. Экономика В 2-т. - М.: АЛГОН, 1992.- Т.1.- 332с.
312. Самуэльсон П. Экономика. В 2-т.- М.: АЛГОН,, 1992 .- Т.2.- 400с.
313. Сборник документов по земельному законодательству СССР и РСФСР 1917-1954 гг./Составитель Н.А. Казанцев, О.И. Туманова.- М.: Госюриздат.- 719с.
314. Сведения о сделках с землей и платежах за землю в субъектах Российской Федерации. Справочник по состоянию на 1 января 2002 года. - М.: Федеральная служба земельного кадастра России, 2002.- 173с.
315. Свод законов Российской империи. - Петроград: 1914.- Т. 10.-Часть 1.- 546с.
316. Селезнев А. АПК в 2004 году основные результаты//Экономист.-2005.- №3.-С.79-84.
317. Селигмен Б. Основные течения современной экономической мысли. Пер. с англ./Общ. ред. и вступит. статья. акад. А.М. Румянцева.- М.: Прогресс, 1968. – 553с.

318. Селищев А.С. Мифы и реальность Китайского экономического могущества (взгляд из России) //Экономические реформы в России и в Китае глазами российских и китайских экономистов. Сб. статей. /Под ред. В.Т. Рязанова, Л.Д. Широкограда. – СПб Издательство С-Петер. ун-та, 2000. – С.119 - 124.
319. Селищев А.С. Китайская экономика в XXI веке.- СПб. - Питер, 2004. – 239с.
320. Сельское хозяйство в России. Стат. Сб. – М.: Госкомстат России, 1998.- 448с.
321. Сельское хозяйство в России. 2002.: Стат. Сб. – М.: Госкомстат России, 2002.- 397с.
322. Сельское хозяйство России 1925-1928 гг. //Сборник статистических сведений к XVI Всесоюзной партийной конференции./Ред. А.А. Гайстер, В.С. Немчинов. - М.: ЦСУ СССР, 1929.- 221с.
323. Сельское хозяйство СССР: Статистический сборник// Госкомстат СССР. - М.: Финансы и статистика, 1988.- 535с.
324. Сельское хозяйство, охота и лесоводство в России. 2004. Стат. сб. /Росстат. - М., 2004. – 478с.
325. Сельскохозяйственные рынки/ В.В. Шайкин, Р.Г. Ахметов, Н.Я. Коваленко и др. – М.: Колос, 2001. – 264с.
326. Сельянинов С.Р. Регулирование земельных и имущественных отношений на сельскохозяйственных предприятиях. – М, 2003.-97с.
327. Словарь античности: Пер. с нем. Отв. ред. В.И. Кузьмин. – М.: Прогресс, 1989. – 245с.
328. Смит А. Исследование о природе и причинах богатства народов: Пер с англ. В 3-т.-М.: Наука, 1992.- 572с.
329. Собрание указаний и распоряжений рабочего и крестьянского правительства за 1918 г. М.: 1942. С.584.
330. Собственность в экономической реформе аграрного сектора.- М.: ВНИ-ЭТУСХ, 1992.- 25с.

331. Собственность на землю в России: история и современность/Под общей ред. Д. Ф. Аяцкова. - М.: РОСПЭН, 2002 - 549с.
332. Созидатель вместо ночного сторожа// Российская газета.- 3 марта 2006. – С.10.
333. Соколинский В.М. Психологические основы экономики.- М.: ЮНИТИ, 1999. – 215с.
334. Сорокина С.Г. Сценарии будущего или иллюзии прошлого? - М.: Мысль, 1981. - 174с.
335. Сосновская Е. И все-таки она вертится... //Сельская новь.- 2002. - № 2.- С.7-8.
336. Социально-экономическая трансформация хозяйственной системы России/ А.И. Добрынин, Д.Ю. Миропольский, С.А. Дятлов и др.; Науч. ред.: А.И. Добрынин, А.И. Попов. - Спб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1997.-310с.
337. Степура И. Землемер напугал акционера бабу Анну /Российская аграрная газета.- 2003.-28 января.
338. Стиглиц Дж. Глобализация: тревожные тенденции. - М.: Мысль, 2003.- 300с.
339. Столыпин Д. Об организации нашего сельского быта.- М.: 1892.- 140с.
340. Столыпинской класс// Российская газета. – 29 ноября 2006 года. – С.16.
341. Строев Е. Земельное реформирование можно и нужно проводить в интересах крестьянина// Сельская жизнь.- 2003.- 23-29 января.
342. Строкова О. Аренда и эффективность аграрного производства// Проблемы прогнозирования.- 1998. - №4.- С.44 - 51.
343. Струмилин С. Проблемы социализма и коммунизма в СССР М.: Издательство Экономическая литература.- 1961. – 414с.
344. Суглинка дороже чернозема//Земля и люди. - 2003.- 5 мая.
345. Сычев Н.В. Политико-экономическая концепция собственности и ее значение для анализа экономической системы России.// Собственность в XX столетии. - М.: РОСПЭН, 2001. - 960с.

346. Сэй. Б. Бастиа Ф. Трактат по политической экономии /Ж.-Б. Сэй; Экономические софизмы. Экономические гармонии/ Ф. Бастиа - М.: Дело, 2000.- 130с.
347. Такумбетов М. И., Гусманов У.Г., Давлетов Р. М. Арендный подряд как форма полного внутрихозяйственного расчета.- Уфа: Башкирское кн. издательство, 1989.- 20с.
348. Тамбовцев В. Л. Институциональный рынок как механизм институциональных изменений// Общественные науки современность.-2001.-№5.- С. 26 - 27.
349. Тамбовцев В.Л. Правила и институты//Институциональная экономика: новая институциональная экономическая теория: Учебник/ Под общей ред. д. э. н., проф. А.А. В. Аузана. – М.: ИНФРА-М, 2005. - С.18-19.
350. Тарасевич Л.С. Стратегические направления развития российской экономики/Л.С. Тарасевич, Л.П. Кураков.- М.: Высшая школа , 2002. – 212с.
351. Тарасевич Л.С., Гребенников П.И. Леусский А.И. Экономика: учебник. – М.: Высшее образование, 2005. – 288с.
352. Тарушкин А.Б. Институциональная экономика. Учебное пособие. – СПб.: Питер, 2004. -368с.
353. Тевено Л. Множественность способов координации: равновесие и рациональность в сложном мире//Вопросы экономики.-1997.- №10. – С.69-84.
354. Тевено Л. Организационная комплексность: конвенции координации и структура экономических образований // Экономическая социология: Новые подходы к институциональному и сетевому анализу. - М.: РОСПЭН, 2002.- 280с.
355. Тидеман Н. Частное владение, как альтернатива аренде и частной собственности для сельскохозяйственной земли//Проблемы собственности на природные ресурсы. – Новосибирск, 1999. - С.30-34.
356. Тришин Н. Экономическая оценка земли в переходной экономике России: теория, методология, практика : Автореф. дис. ... д-ра экон. наук: 08.00.05 – Оренбург, 2002. – 47с.

357. Туган-Барановский М. Национализация земли. - Санкт-Петербург, 1906.- 180с.
358. Туган-Барановский Основы политической экономии. - М.: РОСПЭН, 1998.- 503с.
359. Туламанов Н.В. Экономическая природа земельной ренты: монография. Чебоксары: ГУП «ИПК «Чувашия», 2005. – 300с.
360. Ужанский С.Г. Дифференциация деревни. – М. - Л.: Московский рабочий, 1928. – 135с.
361. Узун В. Пути концентрации сельскохозяйственных земель и капитала//Экономист .-1999. - №12.- С.82-87.
362. Уильямсон О. Экономические институты капитализма: Фирмы, рынки «отношенческая контрактация».- СПб.: Лениздат; CEV Press, 1996. -702с.
363. Уильямсон О.И. Вертикальная интеграция производства: соображения по поводу неудач рынка//Вехи экономической мысли.
364. Уильямсон О.И. Теория потребительского поведения и спроса/ Под ред. В.М. Гальперина. - СПб.: Экономическая школа, 1999. - Т.1.- С.57-58.
365. Указ Президента Российской Федерации от 27 декабря 1991 года № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР //Земельное законодательство Российской Федерации: Сборник нормативных актов. – М.: Издательство НОРМА, 2001. – 288с.
366. Умов В. Договор найма имущества по римскому праву и новейшим иностранным законодательством: В 2-ч. - М.: Университетская типография, 1872.- Ч.1.- 357с.
367. Усоский В. Влияние общественных институтов на принципы формирования и функционирования транзитивного рынка в экономике Беларуси//Квартальный бюллетень клуба экономистов. - Минск: Пропилен, 2000.- Выпуск №4. - С.88-101.
368. Закон РФ “О государственном земельном кадастре” от 2 января 2000 года № 28 - ФЗ. - М.: ПРИОР, 2000. - С.4.

369. Федеральный закон “Об обороте земель сельскохозяйственного назначения” от 24 июля 2002 года № 101 – ФЗ. ГАРАНТ – справочная правовая система. ГАРАНТ 5.5.
370. Федеральный закон «О разграничении государственной собственности на землю» от 17 июля 2001 года. № 101-ФЗ //Экономика сельского хозяйства России.-2001.- № 9.- С.17-18.
371. Флигстин Н. От сетей и институтов к схемам действия//Экономическая социология: Новые подходы к институциональному и сетевому анализу. – М.: «Российская политическая энциклопедия» (РОСПЭН) 2002. – 280с.
372. Финишная кривая//Российская газета.-2005.-18 мая. - С.5.
373. Фомина Л. Земельный кодекс Германии //Земельный вестник России.- №1.-2002.-С52-53.
374. Фонтанель Ж. Самсон И. Российское государство и экономика: Трудные взаимоотношения/ пер с фр. Н.В. Буровой, А.А. Кручининой; Под ред. д-ра экон. наук, проф. Л.С. Тарасевича. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2005. – 204с.
375. Формирование и развитие рынка сельскохозяйственных угодий. – М.: ВНИИЭТУСХ, 2005. – 55с.
376. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящий доход недвижимости.- М.: Дело, ЛТД, 1995.-408с.
377. Хайман Д. Современная микроэкономика: анализ и применение. Кн. 2. М.: Финансы и статистика, 1992. – 258с.
378. Харвей Дж. Современная экономическая теория.- М.: ЮНИТИ.- ДАНА, 2003.- 703с.
379. Харрисон Ф. Роскошная Т. Земельная рента и бюджет//Экономика организации промышленного производства.- 1993.-№9.- С.151-156.
380. Харрисон Ф. Российская модель //АПК: экономика, управление.- 1994.-№ 5.-С.55-57.
381. Харрисон Ф. Роскошная Т. Земельная рента и бюджет// Экономика и организация промышленного производства.-1993.-№9.-С151-155.

382. Хвостов В.М. Аренда земли по русскому и западноевропейскому законодательству // Очерки по крестьянскому вопросу /Под ред. А.А. Мануилова. - М.: 1905.-Вып.2.-С.224-243.
383. Херманн – Пиллат К. Социальная рыночная экономика как форма цивилизации//Вопросы экономики.-1999.-№2.- С.48-53.
384. Хикс Д. Теория экономической истории. Пер. с англ. /Общ. Ред. и вступ. Ст. Р.М. Нуреева.- М.: Вопросы экономики, 2003. – 224с.
385. Ходжсон Д. Экономическая теория и институты: Манифест современной институциональной экономической теории: Пер. с англ. – М.: Дело, 2003.- 464с.
386. Хокен П., Ловинс Э., Ловинс Х. Естественный капитализм грядущая промышленная революция/ П. Хокен, Э. Ловинс, Х. Ловинс. - М.: Наука, 2002. - 459с.
387. Хубиев К. Методологические проблемы исследования переходной экономики// Экономика XXI века как переходная Очерки теории и методологии/ Под ред. А.В. Бузгалина. - М.: Слово, 2002. - С.256-257.
388. Цаголов Н.А. Вступительная статья// Земельная рента в социалистическом сельском хозяйстве/ Под ред. Н. А. Цагорова. - М.: Госпланиздат, 1959.- 262с.
389. Чаянов А. Крестьянское хозяйство.- М.: Экономика, 1989.- С.244-272.
390. Челинцев А., Матюхин В. Никишин И. Динамика крестьянского хозяйства. Труды института сельского хозяйства Экономический выпуск № 38. - М.: Книгосоюз, 1928.- 116с.
391. Черковец В. Экономика, право и собственность //Российский экономический журнал 2002.- № 10.-С.75-76.
392. Черноземы теряют плодородие, а население здоровье// Сельская жизнь. - 2003.-18-24 сентября. - С.15
393. Черняев В. Заворотин Е. Организация аренды земель сельскохозяйственного назначения// АПК: экономика и управление.- 2000.-№ 6 – С.64-69.

394. Черняков Б. Крупнейшая в США ферма по производству картофеля// Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий.-2004. - №2.- С.55-58.
395. Черняков Б. Развитие и регулирование аграрной экономики США на рубеже веков//Проблемы теории и практики управления.-2000.-№4.- С.47-50.
396. Черняков Б. Роль и место крупнейших сельскохозяйственных предприятий в аграрном секторе США//Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий.-2001.-№5.-С.9-12.
397. Чекмарев О.П., Астахов А.И. Экономические институты России: влияние фактора мотивации. – СПб.: Межрегиональный институт экономики и права, «Лики России» 2003. – С.15.
398. Шаститко А.Е. Новая институциональная экономическая теория. – 3 – изд., перереб. и доп. - М.: Экономический факультет МГУ, ТЕИС, 2002.- 591с.
399. Шаститко А.Е. Предметно-методологические особенности новой институциональной экономической теории//Вопросы экономики. 2003.-№1.- С.24 -42.
400. Шаститко А.Е. Трансакционные издержки//Вопросы экономики.-1997.- №7.- С.66-70.
401. Шаститко А.Е Модели человека в экономической теории. – М.: ИНФРА-М, 2006. – с.6.
402. Швери Р. Теория рационального выбора: универсальное средство или экономический империализм?//Вопросы экономики. – 1997.-№7.- С. 37-46.
403. Шмелев Г.И. Аграрная теория: трудный поиск истины// Теоретическое наследие аграрников - экономистов 50-80-х годов и современная реформа в сельском хозяйстве. Люди. Идеи. Факты. - М.: Academia, 2000.- 212с.
404. Шмелев Г.И. Аренда земли и арендная плата в России //Проблемы прогнозирования.-1998.-№3.-С.87-104.
405. Шмелев Г.И. Возвращаясь к Марксовой теории абсолютной ренты//Власть, бизнес и крестьянство: механизмы эффективного взаимодействия. – М.: РОСПЭН, 2002.- С.523-530.

406. Шмелев Г.И. Аграрная теория: трудный поиск истины//Теоретическое наследие аграрников экономистов 50-80-х годов и современная реформа в сельском хозяйстве. Люди. Идеи. Факты. – М.: Academia, 2000.- 416с.
407. Шмелев Г.И. Наемный работник или хозяин на земле? - М.: Знание, 1990. -С.3.
408. Шулейкин И. Роль аренды в земельных отношениях деревни //Сельскохозяйственная жизнь. – 1926. - №4. – С. 8-10.
409. Шулейкин И. Современная аренда земель (к характеристике современных земельных отношений) //Землеустроитель. – 1926. - №2. – С. 12-20.
410. Шумпетер Й. История экономического анализа: В 3х т./Пер. с англ. Под ред. В. Автономова. СПб.: Экономическая энциклопедия, 2004.- Т3.- 678с.
411. Эггертссон Т. Экономическое поведение и институты: Пер. с англ. – М.: Дело, 2001.- 408с.
412. Экономика XXI века как переходная. Очерки теории и методологии. // Под ред. проф. Бузгалина А.В. – М.: Слово, 2002. - 296с.
413. Экономическая социология: новые подходы к институциональному и сетевому анализу. – М.: РОСПЭН, 2002. – 280с.
414. Экономическая теория/Под ред. А.И. Добрынина, Л.С. Тарасевича, 3-изд. - СПб.: Изд. СПбГУЭФ, Питер.- 2001.-544с.
415. Экономическая энциклопедия. Политическая экономия: В 3 т. /Гл. ред. А.М. Румянцева: – М.: Сов. Энци., 1972. – Т. 1. – 282с.
416. Энциклопедический словарь: В 89 т.// Под ред. К.К. Арсеньева, В.Г. Шевякова. – С - Пб.: 1905.- Доп. Т.1. – 478с.
417. Энциклопедический словарь: В 89 т.// Под ред. И.Е. Андриевского. - С - Пб.: 1890.-Т.2.-Кн.3.- С.479.
418. Эрроу К. Возможности и пределы рынка как механизма распределения ресурсов. - М.: THESIS, 1993, Т.1.- 166с.
419. Яковец Ю. Россия в системе мировых рентных отношений//Экономист. – 2001. - №3.-С.72-77.
420. Япония. Справочник. - М.: ОГНИ, 2003.- С. 133-135

421. Яруллин Р. Земельные рентные платежи сельскохозяйственных предприятий. - М.: Финансы и статистика, 2002. - 197с.
422. Agricultural Statistics. 2000. - P.XI-I.
423. Agriculture in Canada. Ottawa. The Canadian Federation of Agriculture 1995. P. 17.
424. Alchian A. Economic Forces at Work. Indianapolis: 1977. - P.109.
425. Alchian, A. Some Economics of Property Rights// Politico 30. - 1965. - №4. - P.816-829.
426. Alchian. A. Woodward. Reflection on the Theory of the Firm// Journal of Institutional and Theoretical Economics 143 №1.-1987. - P.7.
427. An Efficiency Analysis. – Journal of Comparative Economics. - 1999, №3. - Vol. 27.
428. Anderson J. Observations on the means of exiting a spirit of national industry. Edinburgh. - 1777. - P. 86.
429. Arrow K. J. Gifts and Exchanges. In: Philosophy and Public. - Affairs. 1974, 1 (4). - P. 357.
430. Barzel Y. Economic Analysis Property Rights. Cambridge: Cambridge University Press.-1989. - P.100.
431. Benyus J. Biomimimery Innovations Inspired by Nature. William Marrow New York.-1997.- P.234.
432. Boltanski L., Thevenot L. De la justification. Les economies de la grander. - Paris, Gallimard, 199.- P.357.
433. Cheung S. N.S. The Theory of Share Tenancy. Chicago. University of Chicago Press. - 1969a.
434. Cheung S. N.S. Transaction Costs, Risk Aversion. and The Choice of Contractual Arrangements. Journal of Law and Economics.-1969d. - №13. - P.49-70
435. Cheung S. N.S. Private Property Rights and Sharecropping// Journal of Political Economy. - №6. – 1968. – P. 1107-1122.
436. Commons J. Institutional Economics" American Economic Review, vol. 21 (1931)/- P. 648-657.

437. Commons J.R. Labour and Administration. New York. – 1913. - P. 259.
438. Commons J The Economics of Collective Action New York: Macmillan 1950 – P. 48-49
439. Farm Bill, 2002. Title III Agricultural Trade and Aid.
440. Friedman R. Rapaczynski A. Privatization in Eastern Europe: is the state withering away? Budapest-London-New York.-1994. – P.23-32.
441. Honore A. Ownership. Oxford essays on jurisprudence. Oxford. 1961. - P.122-128.
442. Hamilton W. Institution. Encyclopedia of the Social Sciences. New York, 1932, VIII. - P.384.
443. Heilman G. Farm. New York, 1988. P. 23.
444. Johnson D. G. Resources Allocation Under Share Contracts//Journal of Political Economy 58. - 1950. - №1. – P.111-123.
445. Kula O., Rogers D. Farmland Ownership and Renting in the United States. USDA. Washington. 1987. – P.332-333.
446. Krueger A. The Political Economy of the Rent-Seeking Society// American Economic Review 64 – 1974. - №3. –P. 291-303.
447. Lerman Z. Agricultural Privatization, Land Reform and Eastern Europe. Ashgate, Aldershot, 1997. – P.12-18.
448. Mathijs E., Swinnen J. The Economics of Agricultural Decollectivization in East Central Europe and the Former Soviet Union.-Economic Development and Cultural Change, 1998, Vol. 47, №1.
449. Memilaan J Market in Transition. In: Kreps D., Wallis K (eds.) Advances in Economics and Econometrics: Theory and Applications, vol. 2. Cambridge, Cambridge University Press, 1997. P. 210-239.
450. Milgrom P., Roberts J. Economics, Organization and Management. Englewood Cliffs: Prentice-Hall, 1992. - P.29.
451. Newbery D., Stiglitz J. Sharecropping, risk sharing and the importance of imperfect information. Risk, uncertainty, and agricultural development. - Agricultural Development Council.-1979. – P. 32-42.

452. Nort D. Structure and change in Economic History. New York and London, W.W. Norton & Company. - 1981. - P.61.
453. Pareto V. Manual of Political Economy, translated from the French edition of 1927 by A.S.Schwier and A.N.Page (New York: Augustus Keiiy) - 1971.- p 30, 120.
454. Pareto V. The Mind and Society, 4 vols, translated from the Italian edition of 1923 by A. Bongiorno and A. Livingston, and edited by A. Livingston (London: Jonathon Cape) – 1935. – vol. 1, P. 77.
455. Polanyi K. The Economics as instituted Process//Trade and Market in the Early Empires / Ed. By Polanyi K. etc Clencoe, 1957. - p.112.
456. Polanyi K. The livelihood of man. N.Y. Acad. Press. - 1977. - P.36.
457. Reiersen J. Bargaining and efficiency in sharecropping// Journal agriculture Economic. 2001; Vol.52. №2. – P. 1-15.
458. Simon H. Models of Man. New York Wiley. - 1957. - P. 111-123.
459. Simon H. Rational Decision-making in Business Organizations// Les Prix Nobel. 1998. Stockholm. 1979. – p. 285.
460. Veblen T. The Place of Science in Modern Civilization and other Essays. New York. - 1919. –P. 214.
461. Williamson O. Coloration of Alternative Approaches to Economic Organization //Journal of Institutional and Theoretical Economics.- 1990.- №1.- Vol. 146.
462. Williamson O.E. The New Institutional Economic: Taking Stock, Looking Ahead// Journal of Economic Literature. Sep., 2000. V. 38. №3. - P. 595-613.