

Ключевые слова:

собственность на землю;
право владения, пользования и распоряжения землей;
земельная рента; дифференциальная рента;
абсолютная рента; земельный налог

О. А. Николайчук, д. э. н.,
проф., зав. кафедрой
«Экономическая теория» ГУМФ
(e-mail: 18111959@mail.ru)

Отношения собственности и земельная рента

Решение проблемы экономической эффективности использования земель зависит от отношений собственности, которые определяют принадлежность и цели потребления благ природы, внося в хозяйственную жизнь общества определенные правила поведения действующих экономических агентов рынка — индивидов, фирм, государства, общественных органов.

Каждый экономический агент может обладать определенными правами на те или иные действия с природными ресурсами. Совокупность всех прав, возникающих по поводу конкретных земельных площадей, и составляет отношения собственности. Сегодня вопрос о собственности на землю решен, и нет смысла приводить доказательства за или против частной собственности и обсуждать, какая из них — частная или государственная — более эффективна¹. Сторонники теории прав собственности считают подобную постановку вопроса в принципе устаревшей.

Собственность трактуется ими как «пучок» (набор) прав, которые обычно распределены в одинаковых пропорциях между различными лицами. Согласно ставшей хрестоматийной классификации английского юриста А. Оноре, собственность распадается на 11 основных правомочий (у других авторов встречается еще большее число слагаемых). Из них институциональная теория называет четыре основных права:

- на исключение из доступа к ресурсу других агентов;
- на использование ресурсов;
- на получение от ресурса дохода;
- на передачу всех предыдущих правомочий.

Каждое право означает возможность допустить к объекту собственности одних лиц и исключать других. О полной частной собственности можно говорить лишь тогда, когда все эти права находятся у одного лица, что в современной смешанной экономике редкое исключение, а не правило.

¹ К 2002 г. 113 млн га сельскохозяйственных угодий находилось в частной собственности; почти 6 млн га использовалось на правах собственности крестьянскими (фермерскими) и личными подсобными хозяйствами, садоводами и другими гражданами — землепользователями; более 6 млн га было в собственности юридических лиц. Вместе с тем большая часть земель сельскохозяйственного назначения (280,5 млн га) находится в государственной или муниципальной собственности. См.: Пешехонов В. А., Пашенко А. И. Экономика аграрного сектора. — СПб.: ОЦЭМ, 2000. — С. 115.

Такое полное определение «пучка» правомочий говорит об огромном числе возможных комбинаций. Считается, что число содержательных вариантов имущественных прав достигает 1,5 тыс.² По мнению институционалистов, вопрос о том, кто является собственником, менее важен, чем вопрос о спецификации (уточнении границ) прав собственности.

СПЕЦИФИКАЦИЯ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ

Уточнение прав собственности способствует созданию устойчивой экономической среды, уменьшая неопределенность и формируя у индивидов стабильные ожидания относительно того, что они могут получить в результате своих действий и на что могут рассчитывать в отношениях с другими экономическими агентами. Специфицировать право собственности — значит точно определить не только ее субъект, но и объект, а также способ наделения ею.

В институциональной теории общепринят тезис о том, что спецификация прав собственности не может быть бесплатной. Факт обретения частной собственности на землю в России в результате приватизации не может не налагать отпечаток на сокращение «пучка». Коль скоро теория прав собственности исходит из базового представления, что любой акт обмена, по существу, есть обмен «пучками» правомочий³, и экономические агенты не могут передать в обмене больше правомочий, чем они имеют, то передать меньше вполне возможно.

Российское государство в момент передачи земли в частную собственность открыто искало эффективного собственника, новые источники пополнения госбюджета. С точки зрения общества, переход прав собственности в определенном наборе в частные руки — правило игры на рынке, которое упорядочивает отношения между отдельными агентами. С точки зрения индивидуальных агентов, права собственности предстают как «пучки» правомочий на принятие решений по поводу того или иного ресурса. Каждый такой «пучок» может расщепляться: одна часть правомочий принадлежит одному человеку, другая — другому, и т. д. Права собственности определяют поведение собственника: одни способы действий они поощряют, другие подавляют (через запреты либо повышение издержек) и таким образом влияют на выбор индивидов. По сути, мы имеем дело с неполной спецификацией, трактуемой как размывание прав собственности.

Размывание прав собственности может происходить потому, что они неточно установлены и плохо защищены либо подпадают под разного рода ограничения, главным образом со стороны государства. Поскольку любые ограничения перестраивают ожидания экономического агента, снижают для него ценность ресурса и меняют условия обмена, действия государства оказываются у теоретиков прав собственности под априорным подозрением. Чем шире набор прав, связанных с данным ресурсом, тем выше его полезность. Так, собственная вещь и вещь, взятая напрокат, имеют разную полезность для потребителя, даже если физически они совершенно идентичны.

Подход к собственности как к сложным отношениям, элементы которых комбинируются и рекомбинируются⁴, позволяет понять реальный процесс обобществления производства, в ходе которого права собственности на один и тот же объект распределяются между субъектами, а они (каждый на своем уровне и в соответствии со своей компетенцией) принимают наиболее эффективные решения. Это касается и государственной, и частной собственности. Все чаще для описания сложившихся на предприятиях отношений собственности используются термины «рекомбинированная» (Д. Старк) или «переплетенная» (Б. Шаванс) собственность. Под рекомбинированной

² См.: Коловангин П. М. *Собственность на землю в России. История и современность*. — СПб.: Знание, 2003. — С. 328.

³ *Собственность обладает свойствами дробимости и консолидации. Некоторые права выделяются из «пучка» и передаются другим агентам. Каждое из 11 прав может быть передано и востребовано, продано и приобретено.*

⁴ См.: Старк Д. *Рекомбинированная собственность и рождение восточно-европейского капитализма // Вопросы экономики*. — 1996. — № 6. — С. 13–16.

собственностью понимаются несоответствие законодательно закрепленных и реальных прав собственности, размытость механизма контроля и организационных границ предприятий. Термин «переплетенная собственность» обращает внимание на тот факт, что помимо законодательно закрепленных обладателей права владения — администрации и внешних инвесторов контроль за функционированием предприятия осуществляют его смежники, сбытовые фирмы и потребители.

В некоторых странах с развитой рыночной экономикой частная собственность на землю в определенной мере контролируется и «направляется» государством. Так, например, право суверена подконтрольно государственным органам. Земли сельскохозяйственного назначения, например, могут быть проданы не любому желающему, а только лицам с соответствующей подготовкой и квалификацией, и их запрещено передавать в другую категорию пользования и ухудшать их бонитет. С участием государства реализуются другие права частной собственности: запрет на нанесение вреда окружающей среде, защита от вреда со стороны внешней среды, восстановление нарушенных правомочий⁵.

В России частная собственность на землю возникала с большими трудностями. Она реализовалась как ограниченная, подконтрольная государству. В начале XXI в. происходит модификация выбора форм землепользования в условиях так называемой «деколлективизации» путем кооперирования собственников земельных паев и долей, а также создания кооперативов с совместной собственностью. В этом состоит особенность возрождения современной кооперации.

Дробимость прав собственности позволяет решить проблему присвоения земельной ренты. Проблема состоит в том, что, с одной стороны, собственник должен быть ответственным за результаты эксплуатации земли. И все плоды хозяйствования на ней должны принадлежать ему. Земельная рента есть экономическая форма реализации его земельной собственности. Если владелец земли не будет присваивать себе ренту, то институт частной собственности окажется чисто формальным явлением, а стимулы для сохранения и улучшения угодий исчезнут. С другой стороны, земля не создана трудом, является общим достоянием народа и в настоящем, и в будущем. На этом основании общество вправе предполагать, что рента принадлежит ему. Этот аргумент усиливает зависимость производительности земли от внешних для собственников факторов, таких как рост численности населения, научно-технический прогресс и повышение уровня экономического развития, а значит, позволяет сделать выводы о принципиально важной роли государства в современном рыночном хозяйстве⁶. Интересный парадокс: для того чтобы частно-собственническая система эффективно развивалась, необходимо сильное государство, которое могло бы уверенно специфицировать и защищать права собственности.

Таким образом, если рассматривать триаду юридических прав собственности (владение, пользование и распоряжение), зафиксированную в ГК РФ, с точки зрения возможности вмешательства государства в управление экономическими процессами, изъятия земельной ренты, то можно утверждать, что государство может ограничивать права собственников в пользовании или распоряжении землей.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ И РЕНТА

Ограничить право пользования и распоряжения землей можно путем введения либо земельного налога на переход права собственности (тем самым ограничивается право распоряжения, а значит, изымается будущая земельная рента), либо единого земельного налога (в этом случае ограничивается право пользования землей через изъятие сегодняшней ренты с земли, полученной бесплатно). Точка зрения на введение единого земельного налога не нова, она была высказана в конце XIX в. экономистом Г. Джорджем.

⁵ См.: *Трейси М. Сельское хозяйство и продовольствие в экономике развитых стран.* — СПб.: Экономическая школа, 1995. — С. 32, 34, 36.

⁶ См.: *Канов В. И. Собственность на землю и рента // Проблемы собственности на природные ресурсы.* — Новосибирск: Изд-во СО РАН, 1999. — С. 35–38.

В современных условиях необходимо определиться, какое право и почему можно и нужно ограничить. Почему же законодательно закреплённая структура собственности не соответствует реальной ситуации, где право пользования и распоряжения должно быть распределено между несколькими экономическими субъектами? Ответ на этот вопрос предложен основоположниками теории прав собственности Р. Коузом в знаменитой статье «Проблема социальных издержек» (1960) и А. Алчианом через анализ трансакционных издержек. Теорема Коуза (открытая Р. Коузом, но сформулированная Дж. Стиглером) гласит, что только при отсутствии трансакционных издержек окончательное распределение ресурсов не зависит от первоначального распределения прав собственности⁷.

В рыночной экономике, как известно, издержки фирмы делятся на три группы: трансформационные, организационные и трансакционные.

Трансформационные — издержки по трансформации физических свойств продукции в процессе использования факторов производства. Рента относится к ним.

Организационные — издержки по обеспечению контроля и распределения ресурсов внутри организации, а также по минимизации оппортунистического поведения внутри организации.

Трансакционные — все издержки, связанные с обменом и защитой правомочий собственности. Инфорсмент — принуждение к выполнению требований — наиболее слабое звено в системе защиты прав собственности.

Одновременно право пользования и право распоряжения ограничить нельзя, нужно выбрать одно из них. В рыночных условиях нашей страны изымать ренту в момент перехода прав собственности (будущую ренту) — значит упускать существующую ренту, т. к. переход права может не происходить многие годы. Ограничиться изъятием налога на переход прав собственности на землю нельзя еще и потому, что сельскохозяйственные земли менее привлекательны и менее ликвидны ввиду низкого спроса на них и, следовательно, низких цен, включающих, по всей вероятности, только дифференциальную ренту второго вида (ДР2). На наш взгляд, разумнее ограничивать право пользования и изымать имеющуюся дифференциальную ренту первого вида (ДР1) в связи с тем, что переход права собственности на землю осуществлялся на безвозмездной основе, а значит, государство имеет все основания для получения дохода в виде данной ренты. Как известно, рента первого вида зависит от плодородия и местоположения земельных участков, а второго вида получается с интенсивно обрабатываемых земель. Таким образом, ДР1 — заслуга в основном природы⁸, тогда как ДР2 — землепользователя, а значит, по праву должна принадлежать ему.

Институциональный анализ отношений помогает выявить и определить достаточно сложную систему их субъектов и объектов, осуществить их персонификацию через экономико-правовые институты. Для современной практики землевладения это важно.

Рассматривая проблему образования земельной ренты на замыкающих участках земли, нельзя обойти вопрос образования абсолютной ренты.

Первая дискуссия, посвященная рентным отношениям, велась в нашей стране в 1924–1926 гг. Экономисты леворадикального направления утверждали, что проведенная национализация земли означала и ликвидацию всех видов ренты. Противоположной точки зрения придерживались экономисты-прагматики, полагавшие, что национализация земли, по сути, не внесла принципиальных изменений в характер рентных отношений. По их мнению, в СССР продолжала существовать не только дифференциальная, но и абсолютная рента, которую они считали «вечной» категорией.

В 1970-е гг. во второй дискуссии по этой проблеме участвовали экономисты не только СССР, но и других социалистических стран. Например, Л. Любошиц считал, что частная

⁷ См.: Coase R. *The Problem of Social Cost* // *Journal of Law and Economics*. V. 3. — 1960. — No. 1.

⁸ Мы ни в коем случае не умаляем значения труда в создании дифференциальной ренты первого вида. Но его доля в величине ренты неизмеримо меньше доли стоимости, создаваемой трудом с использованием исключительных природных особенностей земельных участков (лучших по плодородию и местоположению).

собственность на землю — непосредственная активная причина существования абсолютной ренты, а более низкое органическое строение капитала — ее источник⁹. А. Мамалуй источником абсолютной ренты считал прибавочную стоимость, которая создана трудом рабочих, занятых в сельском хозяйстве. Часть этой прибавочной стоимости — разница между индивидуальной и общественной ценой производства сельскохозяйственных продуктов — служит источником дифференциальной ренты, другая же часть ее — излишек стоимости сельскохозяйственных продуктов над их общественной ценой производства — источником абсолютной ренты¹⁰. Е. Соллертинская в своем исследовании писала, что масса абсолютной ренты равна разности между стоимостью и общественной ценой производства продукции сельского хозяйства. Для анализа абсолютной ренты в современных условиях необходимо решить два вопроса: во-первых, производится ли в современном хозяйстве этот избыток стоимости над ценой производства; во-вторых, может ли фермер при всех условиях реализовать этот избыток¹¹. Т. Минков определял три условия существования абсолютной ренты: более высокая по сравнению с ценой производства стоимость сельскохозяйственных товаров; действие закона средней прибыли; наличие монополии частной собственности на землю, обуславливающей превышение рыночных цен над ценой производства сельскохозяйственных товаров. Он же выделял два фактора снижения абсолютной ренты: технический прогресс в земледелии, повышение органического строения капитала; неэквивалентный обмен между земледелием и промышленностью, в результате чего цены на сельскохозяйственные товары падают ниже их стоимости¹².

Обсуждение проблемы абсолютной ренты российскими экономистами не прекращается и сегодня. Доводы в пользу ее взимания сводятся к тому, что в придачу к сравнительной ценности, порождающей дифференциальную ренту, земля и природные ресурсы имеют и абсолютную ценность — источник образования абсолютной ренты. Очевидно, государство как собственник природных ресурсов может облагать налогом право пользования принадлежащими обществу ресурсами по ставкам, диктуемым его финансовыми потребностями. Однако при этом нельзя забывать, что объект налогообложения при изъятии абсолютной ренты — прибыль сырьевых предприятий. Поэтому взимание ее ведет к росту цены производства, рыночных цен на сырье и способствует банкротству предприятий, добывающих сырье в замыкающих условиях. Это противоречит сути рентного налогообложения.

Дискуссия вокруг абсолютной ренты обусловлена тем, что попытки вывести ее из различий в органическом строении капитала в промышленности и в сельском хозяйстве (по сути, выравнивание в современных условиях органического строения капитала в различных отраслях), следуя указаниям К. Маркса, оказались безуспешными. Отечественные экономисты теперь почти единодушно во мнении, что абсолютная рента не может быть формой реализации земельной собственности, о чем мы уже писали¹³.

По мнению Н. Светлова, ответить на вопрос о ее существовании можно путем моделирования реализации прав собственности на землю в экономике. В модели принято, что собственники капитала арендуют землю, а собственники земли максимизируют массу арендных платежей. Зависимость нормы прибыли от площади используемой земли предполагается невозрастающей функцией, непрерывной и дифференцируемой на области определения. Учитываются трансакционные издержки сделок с землей. Самое жесткое предположение модели состоит в том, что собственники земли

⁹ См.: Любоиц Л. Источник меняется, абсолютная рента остается // *Мировая экономика и международные отношения*. — 1966. — № 6. — С. 65–71.

¹⁰ См.: *Марксистско-ленинское учение о земельной ренте и развитии капитализма в сельском хозяйстве*. — Харьков, 1965. — С. 155.

¹¹ См.: Соллертинская Е. Развитие аграрных отношений в США // *Мировая экономика и международные отношения*. — 1966. — № 6. — С. 92–94.

¹² См.: Минков Т. Современный капитализм и земельная рента // *Мировая экономика и международные отношения*. — 1966. — № 6. — С. 94–98.

¹³ См.: Николайчук О. А. Земельная рента — реальная или ложная социальная стоимость // *Академия бюджета и казначейства Минфина России. Финансовый журнал*. — 2011. — № 2. — С. 31–42.

учитывают влияние заключаемых ими сделок на арендную плату, т. е. рынок земли не является вальрасовским конкурентным рынком. Для любого распределения земли между собственниками существует хотя бы одно стационарное состояние, в котором ни один из них не имеет стимулов к изменению земельной площади, сданной им в аренду. В стационарном состоянии собственник наихудшего участка, сданного в аренду, обязательно получает ренту¹⁴.

С. Горланов, Н. Назаренко, Ю. Попов предлагают расширить круг факторов образования абсолютной ренты в современных условиях, добавив в них следующие факторы: ограниченность площади земли независимо от качества; ограниченность площади земли в обработке, потому что затраты на введение новых земель в оборот не компенсируются выручкой от реализации продукции, т. е. цена производства может сложиться выше цены реализации; существование частной собственности на землю, предполагающее определенную плату за право пользования этим ресурсом, что ограничивает площадь земли в обработке. Все эти факторы реализуются через монополию частной собственности на участки любого качества и формируют, по мнению названных авторов, абсолютную ренту.

На наш взгляд, в данном случае речь идет уже не об абсолютной ренте в понимании классиков, а о своеобразной монополярной ренте для собственника земли в условиях растущего спроса на продукцию сельского хозяйства. Ситуация на рынке складывается так, что при фиксированном предложении спрос на продукцию превышает производственные возможности этих земель, поэтому цены удерживаются на таком уровне, при котором становится экономически выгодным производство на худших участках. Очевидно, при сохранении аренды земли предпринимателями у земельных собственников источник дохода последних (арендную плату) следует искать не в «избыточной прибавочной стоимости», а в превышении предельной продажной цены над предельными издержками, т. е., как отмечалось выше, с позиции соотношения спроса и предложения.

В заключение отметим, что земля — это национальное достояние и доход от ее использования должен принадлежать обществу. Прежде чем изъять земельную ренту в пользу государства, надо правильно исчислить эту подвижную и подвергающуюся ежегодным изменениям величину и в конечном итоге отрегулировать механизм ее изъятия путем обоснованного исчисления земельного налога.

Библиография

1. Коловангин, П. М. Собственность на землю в России. История и современность. — СПб.: Знание, 2003. — 565 с.
2. Пешехонов, В. А., Пашенко, А. И. Экономика аграрного сектора. — СПб.: ОЦиЭМ, 2000. — 215 с.
3. Трейси, М. Сельское хозяйство и продовольствие в экономике развитых стран. — СПб.: Экономическая школа, 1995.
4. Канов, В. И. Собственность на землю и рента // Проблемы собственности на природные ресурсы. — Новосибирск: Изд-во СО РАН, 1999. — С. 35–38.
5. Любошиц, Л. Источник меняется, абсолютная рента остается // Мировая экономика и международные отношения. — 1966. — № 6. — С. 65–71.
6. Минков, Т. Современный капитализм и земельная рента // Мировая экономика и международные отношения. — 1966. — № 6. — С. 94–98.
7. Светлов, Н. Существует ли абсолютная земельная рента? [Электронный ресурс] / Сайт РГАУ-МСХА им. К. А. Тимирязева. — Режим доступа: <http://svetlov.timacad.ru/sci/p71.pdf>.
8. Соллертинская, Е. Развитие аграрных отношений в США // Мировая экономика и международные отношения. — 1966. — № 6. — С. 92–94.
9. Старк, Д. Рекомбинированная собственность и рождение восточно-европейского капитализма // Вопросы экономики. — 1996. — № 6. — С. 13–16.
10. Шмелев, Г. И. Об истории марксовской теории земельной ренты и ее апологетике // Никоновские чтения. Аграрные доктрины двадцатого столетия: уроки на будущее / Отв. ред. А. В. Петриков. — М., 1998.

¹⁴ См.: Светлов Н. Существует ли абсолютная земельная рента? / Сайт РГАУ-МСХА им. К. А. Тимирязева (<http://svetlov.timacad.ru/sci/p71.pdf>).