

УДК 631.164.25

МОДЕЛЬ ФОРМИРОВАНИЯ АБСОЛЮТНОЙ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ

Н.М. Светлов

Абсолютная рента — наименее изученная из всех форм земельной ренты. Некоторые исследователи отказывают ей в праве на существование, среди других нет согласия относительно её исторических рамок и механизма формирования. По-видимому, ни одна попытка определения фактических величин абсолютной земельной ренты не увенчалась успехом.

К. Маркс, введя в научный оборот категорию абсолютной ренты — специфической формы земельной ренты, обусловленной монополией частной собственности на землю при капитализме, пришёл к выводу о её существовании на основе того факта, что ни один собственник не согласится сдать землю в аренду задаром, даже если её качество не допускает превышения средней нормы прибыли на вложенный капитал (т.е., по современной терминологии, альтернативной стоимости капитала). Объяснение формирования абсолютной ренты, предложенное Марксом, как известно, основывалось на различии в органическом строении капитала в промышленности и сельском хозяйстве, которое, по мнению классика, консервировалось монополией частной собственности на землю. По степени научной проработанности это объяснение следует отнести к области гипотез: неоспоримых аргументов в его пользу у Маркса не было.

Современная экономическая теория отрицает относительное постоянство нормы прибавочной стоимости, которое предполагается Марксом в его объяснении. На деле (в согласии с теорией цены производства) относительно устойчива альтернативная стоимость капитала. Ограничения в переливе капитала, возникающие вследствие отношений собственности на землю, сами реализуются через посредство стоимостных отношений, и состоят в том, что собственник земли требует ренты с собственника капитала независимо от органического строения.

Недостатки гипотезы Маркса отражают современный ему уровень изученности проблемы монополии частной собственности на землю и недостаточность методологического аппарата, который был ему доступен, для её более глубокой разработки. Более низкое орга-

ническое строение капитала в сельском хозяйстве было в те времена фактом, который сам по себе требовал объяснения.

Ныне проблема абсолютной ренты предполагает постановку следующих вопросов:

- ◆ правомерно ли использование категории абсолютной ренты, не сводится ли она к одной из форм дифференциальной или монополярной ренты;
- ◆ если категория абсолютной земельной ренты имеет право на существование, то каков механизм её образования;
- ◆ каково экономическое значение абсолютной ренты, коль скоро она существует;
- ◆ как определить фактическую величину абсолютной земельной ренты?

Чтобы найти верный ответ на эти вопросы, надо прежде всего вооружиться методом исследования, адекватным предмету. Выбор метода основывается на следующем соображении. Абсолютная рента, если она существует, есть рента, обязанная своим существованием монополии частной собственности на землю. Следовательно, чтобы установить, возникает ли она и если да, то каким образом и при каких условиях, необходимо изучать *процессы реализации права собственности на землю*.

Модель, использованная автором для исследования механизма формирования абсолютной ренты, основана на следующих предпосылках.

1. Предполагается, что собственники капитала арендуют землю.

Принимая во внимание цели нашего исследования, достаточно рассмотреть только аренду: продажа земли для производственных целей осуществляется по цене, прямо пропорциональной арендной плате.

2. Зависимость нормы прибыли на капитал от площади земли, используемой для производства, представима невозрастающей функцией, непрерывной и дифференцируемой на области определения.

Такая зависимость — следствие вполне естественной гипотезы, согласно которой более эффективный капитал и лучшие земли используются в первую очередь.

3. Каждая сделка сопровождается ненулевыми трансакционными издержками, заданными для каждого собственника земельных угодий, представимыми неубывающей функ-

цией объёма сделки.

Учёт других факторов, определяющих величину трансакционных издержек, представляется излишним с точки зрения цели моделирования. Существенно, чтобы эти издержки, как правило, не убывали с ростом объёма сделки.

4. Минимальный срок действия договора аренды не устанавливается.

Можно рассмотреть санкции за досрочное прекращение договора аренды как один из видов трансакционных издержек. Хотя модель, представленная ниже, оперирует лишь единственной формой трансакционных издержек, в качественном отношении наличие нескольких их видов ничего не изменит.

5. Имеется некоторый избыток земли, находящейся в частной собственности, по отношению к капиталу, так что угодыя всех землевладельцев не могут быть сданы в аренду.

6. Каждый собственник земли стремится максимизировать массу получаемых им арендных платежей.

7. Каждый собственник, сдавая землю в аренду, принимает во внимание эффект, обусловленный изменением цен вследствие его действий.

По своему математическому аппарату модель принадлежит большому классу моделей, используемых для объяснения формирования монопольных цен и монопольной ренты. Существенная особенность предлагаемой модели — учёт внешних эффектов, порождаемых каждой сделкой по поводу земли.

Ниже приведена математическая запись модели. Используются следующие обозначения: I — множество собственников земли; i — индекс собственника земли; S_i — площадь землевладения собственника i ; u_i — площадь земельных угодий собственника i , сданных в аренду; $U = \sum_{i \in I} u_i$ — общая площадь арендованных угодий; s_i — площадь, которую собственник i планирует сдать в аренду дополнительно к уже сданной; $\tau_i(s_i)$ — величина трансакционных издержек, сопровождающих сдачу землевладельцем i в аренду площади s_i ; $\mu(U)$ — величина чистого дохода с единицы площади, приносимого наилучшим технологическим процессом, который может быть реализован на малом участке, дополнительном к площади U ,

уже сданной в аренду. Каждый собственник земли i из любого начального состояния u_i стремится выбрать такое s_i , чтобы

$$\begin{aligned} & - u_i \times [\mu(U + s_i) - \mu(U)] + s_i \times \mu(U + s_i) - \tau_i(s_i) \rightarrow \max, \\ & - u_i < s_i < S_i - u_i. \end{aligned}$$

Первое слагаемое максимизируемого выражения — потери от изменения рентных платежей вследствие изменения предельного чистого дохода, второе — приобретения от увеличения используемой площади, третье — трансакционные издержки планируемой сделки. После выбора s_i каждый собственник земли $k \in I$ получает экстерналию в размере

$$- u_k \times [\mu(U + s_i) - \mu(U)],$$

которая (если только s_i не оказалось равным нулю) повлияет на решения, которые будут приниматься остальными собственниками.

На рисунке сплошная линия означает величину предельного чистого дохода с единицы площади. Величина u_3 означает площадь всех земельных угодий, находящихся в частной собственности; u_2 — площадь, обеспеченную капиталом, необходимым для её эксплуатации; u_1 — площадь, которая будет сдана собственниками земли в аренду; μ_1 — абсолютную земельную ренту с единицы площади, присваиваемую собственниками эксплуатируемых участков любого качества; $\mu_2 - \mu_1$ — дифференциальную земельную ренту с единицы площади участка, наилучшего по качеству; $\mu_3 - \mu_2$ — чистый доход с единицы площади, выручаемый арендатором земли, использующим самую эффективную технологию её использования. Предполагается, что рассматриваемые земли не приносят монопольной ренты, обусловленной их качеством или расположением.

В условиях, изображённых на графике, ни один землепользователь не заинтересован в том, чтобы в аренду была сдана земельная площадь u_2 . Предположим, что U — общая площадь земель, сданных в аренду — достаточно мала, так что некоторый землевладелец может увеличить свой доход, сдав в аренду дополнительный участок. Так как функция зависимости дохода землевладельца от площади, сданной в аренду, определённая на интервале $[0; \infty[$ при заданной исходной величине U , имеет нули в точках 0 и $u_2 - U$, а внутри этого ин-

тервала непрерывна, она имеет по крайней мере один оптимум s_i^* на интервале $]0; u_2 - U[$.

Его можно найти из уравнения

$$(s_i - u_i) \cdot \frac{d\mu(U + s_i)}{ds_i} + \mu(U + s_i) - \frac{d\tau_i(s_i)}{ds_i} = 0.$$

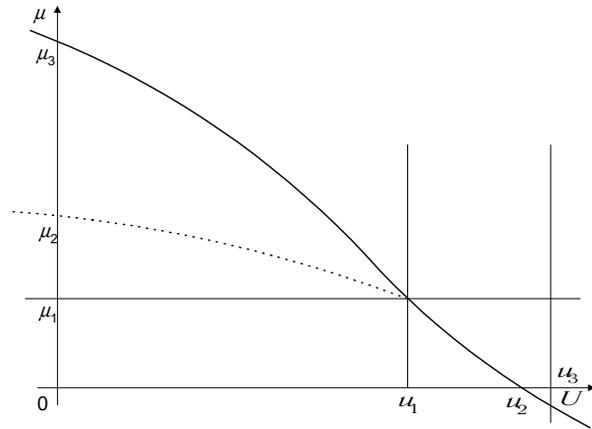


Рис. Формирование абсолютной земельной ренты

При этом землевладелец назначает арендную плату в размере $\mu(U + s_i^*)$. Величина s_i^* зависит от площади u_i , уже сданной в аренду: чем больше эта площадь, тем меньше при прочих равных условиях окажется s_i^* и тем выше, соответственно, $\mu(U + s_i^*)$. Если у данного землевладельца меньше земли, чем s_i^* , он сдаёт в аренду всю землю, которая у него имеется; однако в силу условия 5 обязательно найдётся землевладелец, для которого s_i^* не превышает имеющейся у него площади, ещё не сданной в аренду.

Если кому-то из землевладельцев выгодно сдать дополнительный участок, то вследствие увеличения U размеры сдаваемых угодий других землепользователей, ранее бывшие оптимальными, перестанут быть таковыми. Вследствие действий конкурента у них появляется возможность увеличить ренту путём расторжения (или отказа от продления) договоров об аренде некоторых участков, что сокращает U . Этот процесс, если оставить в стороне транзакционные издержки, сходится к ситуации, когда во всех владениях, площадь которых менее некоторой критической величины u^* , сдаются в аренду все угодья, а в остальных — ровно u^* .

Величина u^* может быть найдена вместе с оптимальной площадью сдаваемых в аренду земель U^* решением системы

$$\begin{cases} u = \mu(U) / \frac{d\mu(U)}{du}; \\ U = u \times \#(I \setminus V) + \sum_{v \in V} S_v; \\ V = \{v \mid v \in I, S_i < u\} \end{cases}$$

относительно u и U . Здесь $\#$ — оператор, аргумент которого — множество, а результат — число элементов этого множества; остальные обозначения прежние. Соответствующая $\mu(U^*)$ представляет собой наименьшую арендную плату, по которой землевладельцы готовы сдать землю в аренду без потерь для собственного кармана вследствие сокращения арендной платы на угодьях, сданных ранее. Эта арендная плата обусловлена исключительно монополией частной собственности на землю и присваивается каждым земельным собственником. Величина U^* , соответствующая на графике, изображённом выше, точке u_1 , определяет земельный участок наимудшего качества, вовлечённый в экономический оборот, представляющий собой базу для определения дифференциальной земельной ренты I.

В процессе эксплуатации земельных угодий их качество не остаётся неизменным. Оно может улучшаться (распашка целины делает участок значительно более ценным) или ухудшаться (уплотнение, вынос органического вещества, заражение болезнями и т.д.). Участки, приносившие только абсолютную ренту, становятся источниками ренты дифференциальной и наоборот, при этом меняется и величина самой абсолютной земельной ренты из-за изменения функции $\mu(U)$.

Предпосылка 7 в реальности не выполняется. Мелкие землепользователи не считают с изменением арендных платежей вследствие их действий, крупные исходят не из фактической $\mu(U)$, а из собственной интуиции. Вследствие этого механизм формирования абсолютной земельной ренты оказывается сложнее, чем в модели. Действия мелких землевладельцев, как правило, не влияют на величину арендной платы: их владения целесообразно сдавать целиком независимо от предположения об их поведении. Что касается крупных, действительным фактором формирования ренты становятся индивидуальные функции их пред-

ставлений о зависимости ренты от сдаваемой в аренду площади $\mu_i(s_i)$, которые, конечно, коррелируют с $\mu(U)$. Кроме того, стимулы сдать неиспользуемую землю по ставке ниже рыночной¹, основанные на расчёте, что ставки по ранее заключённым долгосрочным договорам от этого не изменятся, создают давление на рыночный уровень арендной платы в сторону его понижения. Это давление сдерживается высокими транзакционными издержками смены арендодателя, которые несёт собственник капитала, надеждами землевладельца сдать участок по рыночным ставкам в будущем, сговорами между крупными землевладельцами. Как следствие, реальная абсолютная рента отличается от величины $\mu(U^*)$, которая имела бы место на совершенном рынке.

Вопрос о существовании абсолютной земельной ренты, как представляется автору, предложенная модель проясняет. Ответ на него положительный по крайней мере в случае, соответствующем условию 5. Становятся ясными механизмы формирования абсолютной ренты и принципиальные подходы к её измерению в реальной экономике. Вопрос об экономическом значении абсолютной ренты остаётся открытым вплоть до её измерения, а это задача непростая, требующая учёта специфики земельного рынка как рынка несовершенного. Если величина абсолютной ренты повсеместно крайне мала, то ею можно пренебречь независимо от теоретически установленного факта её существования. Всё же есть два резона в пользу того, что она не слишком мала. Во-первых, арендная плата за единицу площади никогда не опускается ниже некоторого «естественного» уровня, который никто не осмелится назвать пренебрежимо малым. Во-вторых, величина абсолютной земельной ренты, как следует из представленного анализа, обусловлена размерами землепользования самых крупных, а отнюдь не самых мелких землевладельцев.

Ещё один актуальный теоретический вопрос состоит в том, как влияет соединение прав собственности на землю и эксплуатирующий её капитал в одних руках. Этот вопрос требует специального исследования, однако ясно, что в условиях развитого рынка аренды абсолютная рента влияет на цену земли, эксплуатируемой непосредственно её собственником, в силу существования альтернативной возможности сдачи её в аренду. Более того, соб-

¹ Из-за таких сделок величину абсолютной земельной ренты нельзя отождествлять с минимальной арендной платой, зарегистрированной на рынке земли.

ственный земли и капитала, эксплуатирующий землю, приобретённую им по цене абсолютной ренты, должен для возмещения затрат на покупку участка включать в цену продукции доходный эквивалент цены земли, т.е. величину абсолютной земельной ренты.