

УДК 332.012.23:330.101.22

UDC 332.012.23:330.101.22

08.00.00 Экономические науки

Economics

**ТЕОРИЯ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ КАК
МЕТОДОЛОГИЧЕСКАЯ ОСНОВА
ИНСТИТУЦИОНАЛЬНОГО
РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ: СОВРЕМЕННЫЙ ПОДХОД**

**THEORY OF LAND RENT AS A
METHODOLOGICAL BASIS OF
INSTITUTIONAL REGULATION OF LAND
RELATIONS: MODERN APPROACH**

Барсукова Галина Николаевна
к.э.н., профессор кафедры землеустройства и земельного кадастра
Кубанский государственный аграрный университет им. И.Т. Трубилина, Краснодар, Россия

Barsukova Galina Nikolaevna
Cand.Econ.Sci., professor of the Chair of land management and land cadastre
Kuban State Agrarian University named after I.T. Trubilin, Krasnodar, Russia

Радчевский Николай Михайлович
к.э.н., профессор кафедры землеустройства и земельного кадастра
Кубанский государственный аграрный университет им. И.Т. Трубилина, Краснодар, Россия

Radchevsky Nikolay Mikhailovich
Cand.Econ.Sci., professor of the Chair of land management and land cadastre
Kuban State Agrarian University named after I.T. Trubilin, Krasnodar, Russia

Рассмотрены дискуссионные вопросы по корректности различных подходов к определению производительности земельных участков, расчету дифференциального рентного дохода и их кадастровой стоимости. Приведены разные точки зрения на формирование абсолютной, монопольной и дифференциальной ренты. Проанализировано соотношение предельного продукта земли и земельного налога. Установлено, что размер земельного налога значительно ниже земельной ренты и составляет при среднем качестве сельскохозяйственных угодий 10, 3% от ее уровня. Организации, имеющие высокий балл бонитета и возможность создания дифференциальной ренты II, платят относительно меньший земельный налог, чем организации с низким баллом бонитета. Сделан вывод, что в настоящее время большая часть земельной ренты остается в распоряжении сельскохозяйственных организаций. Основой стоимостной оценки земли является земельная рента. Новая методика кадастровой оценки земельных участков не учитывает обобщающий показатель качества почв – балл бонитета. Для определения оптимального уровня земельной ренты необходимо совершенствование методики государственной кадастровой оценки земель, обязательный учет качества почв на основе балла бонитета. Дифференциальная рента образуется на всех участках при использовании их в аграрном производстве независимо от форм собственности, определяется затратами производства продукции в относительно худших условиях, и индивидуальными затратами на средних и лучших землях. Земельный налог должен учитывать особенности формирования дифференциальной земельной ренты в сельском хозяйстве и обеспечить равные возможности для введения сельскохозяйственного производства путем изъятия земельной ренты у работа-

There were considered the controversial questions on correctness of different approaches to determination of land plot productivity, calculation of differential rental profit and their cadastre cost. There were given the different points of view on the formation of absolute, monopolistic and differential rent. There was analyzed the ratio of marginal product of land and land tax. There was established that the size of land tax is significantly lower than land rent and is at a medium quality of agricultural land 10, 3% of its level. Organizations with a high score of quality of locality and the ability to create differential rent II, pay relatively less land tax than organizations with a low score of quality of locality. It was concluded that at present a large part of the land rent remains at the disposal of agricultural organizations. The basis of valuation of land is land rent. A new methodology of cadastral valuation of lands does not account the general indicator of soil quality – a score of quality of locality. To determine the optimal level of rent is necessary to improve the technique of the state cadastral valuation of lands, compulsory registration of soil quality based on the score of quality of locality. Differential rent is formed at all sites when used in agricultural production, regardless of forms of ownership, is determined by the cost of production in relatively worse conditions, and peculiarities of formation of differential land rent in agriculture and to ensure equal opportunities for the introduction of agricultural production by means of withdrawal of land rent at employees who work in better conditions

ющих в лучших условиях

Ключевые слова: ЗЕМЕЛЬНАЯ РЕНТА, ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ, ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА, ВКЛАД ФАКТОРОВ ПРОИЗВОДСТВА, БАЛЛ БОНИТЕТА, ПРЕДЕЛЬНЫЙ ПРОДУКТ

Keywords: LAND RENT, LAND TAX, STATE CADASTRAL ASSESSMENT, DISTRIBUTION OF PRODUCTION FACTORS, SCORE OF QUALITY OF LOCALITY, MARGINAL PRODUCT

Doi: 10.21515/1990-4665-126-056

В настоящее время открытыми остаются многие вопросы, касающиеся ренты вообще и земельной ренты в частности, несмотря на значительный период развития теории земельной ренты. Принципы регулирования земельных отношений в современной России в большей мере базируются на взглядах трудовой теории стоимости формирования ренты. Однако весьма дискуссионными остаются вопросы по корректности различных подходов к определению производительности земельных участков, к расчету дифференциального рентного дохода и кадастровой стоимости земельных участков.

В настоящее время в связи с переходом к рыночной экономике возобновились дискуссии по поводу формирования абсолютной земельной ренты. Длительный период считалось, что при равенстве других факторов в сельском хозяйстве образуется более высокая норма прибыли, чем в других отраслях. В XIX веке сельское хозяйство не было механизированным, показатели объема прибыли и прибавочной стоимости были выше, чем в промышленности. Это превышение определялось как источник абсолютной ренты. При высокомеханизированном уровне современного сельского хозяйства объяснять абсолютную ренту низким строением капитала, по меньшей мере, некорректно.

А. В. Чаянов в работе «К вопросу теории некапиталистических систем хозяйства», которая является составной частью работы «Крестьянское хозяйство» рассматривал абсолютную ренту как категорию, присущую только капиталистическому хозяйству. Считалось, что национализация земли ликвидирует абсолютную ренту. Абсолютная рента как объективная

<http://ej.kubagro.ru/2017/02/pdf/56.pdf>

народно-хозяйственная категория дохода, которая складывается из валового дохода за вычетом вещественных издержек производства, заработной платы и обычного процента на капитал, естественно, невозможна в семейном хозяйстве просто потому, что вычитаемые величины в этом случае отсутствуют. Для товарных семейных хозяйств он признавал обычные рентообразующие факторы, которые продолжают влиять на доходы и размер выработки на единицу труда - более высокое плодородие земли, меньшую удаленность от рынка [13].

Берзтыс Я. считал ошибочным мнение, что абсолютная рента, с отменой частной собственности на землю, сразу перестала существовать. Абсолютная рента образуется благодаря монополии частной собственности на землю, в условиях государственной собственности на землю право ее получения переходит государству [2, с. 109-112]. В командно-административной экономике продолжалась дискуссия о существовании абсолютной и дифференциальной рент, о необходимости включать их в цену продукции. Существует точка зрения, что национализация земли как раз и создает подлинную монополию. При социализме государство не только земельный монополист, но еще и монополист при закупке сельскохозяйственной продукции. Такая двойная монополия позволяла государству извлекать абсолютную ренту с земли в период индустриализации, да и в последующие годы, через диспаритет цен на продукцию сельскохозяйственную и промышленную.

В дальнейших исследованиях преобладала точка зрения о существовании абсолютной земельной ренты, причиной которой является монополия частной собственности на землю. Традиционно считается, что абсолютную земельную ренту уплачивают собственникам земли арендаторы и с лучших и худших участков. Абсолютную земельную ренту образует избыток стоимости под ценой производства, т.к. продукты сельского хозяйства продаются не по цене производства, а по стоимости [5, с. 144].

Причиной образования абсолютной земельной ренты является ограниченность какого-либо фактора, не имеющего заменителей, она не зависит от формы собственности. Реализуется абсолютная земельная рента в виде арендной платы за землю, которую получает собственник земли. Рентный доход образуется на всех землях, независимо от их качества.

Англо-американское направление экономической науки не признает абсолютной земельной ренты, однако ее достаточно сложно не принимать во внимание при анализе рынка недвижимости. Упрощенно абсолютную ренту можно рассматривать как реализацию права собственника недвижимости при сдаче ее в аренду или при предоставлении в пользование. Ее получает собственник, которым может быть физическое или юридическое лицо. Абсолютная земельная рента напрямую не связана с сельскохозяйственным производством и в этом случае может определять стоимость земельного участка методом капитализации. Действующая в Российской Федерации в настоящее время методика определения государственной кадастровой стоимости земельных участков не учитывает абсолютную земельную ренту в отличие от предыдущей методики.

В годы НЭПа в СССР была теоретически обоснована целесообразность использования дифференциальной земельной ренты для определения обоснованного уровня налога, при этом указывалось, что с отменой частной собственности на землю право получения ренты перешло государству. Берзтыс Я. писал, что существование дифференциальной земельной ренты в обеих ее формах не может вызывать никаких сомнений. Несмотря на отмену частной собственности на землю все условия ее существования: ограниченность земли, различия в плодородии и месторасположении, в производительности последовательных затрат капитала, рынок, продолжают иметь место, она существует. Крестьяне, пользующиеся лучшими участками, хотя и не имеют на них права собственности, получают известный излишек против нормального вознаграждения их труда, который и яв-

ляется дифференциальной рентой [2, с. 141-143].

По поводу дифференциальной земельной ренты сложилась точка зрения, что ее источником является различная производительность одинаковых затрат труда и капитала в равновеликие участки земель разного качества и месторасположения. Соответственно выделяют дифференциальную ренту I, обусловленную различным качеством земель и их местоположением, дифференциальную ренту II, обусловленную различием в эффективности дополнительных затрат и капитала. Однако разделить их достаточно сложно, так как оба вида ренты взаимосвязаны и взаимообусловлены.

Дифференциальная рента I подразделяется на две части – рента по плодородию и рента по местонахождению. При формировании спроса на земельные участки, более плодородные, дающие большую ренту, будут иметь более высокую цену. Арендаторы и покупатели будут больше платить за участки расположенные более выгодно по отношению к материальным ресурсам, рынкам сбыта, потребителям, зонам рекреации и т.д. Дифференциальная рента I происходит из различия в плодородии различных земельных участков. Дифференциальная рента II происходит из затрат капитала на одной и той же земле, образуется в лучших экономических условиях при использовании в сельском хозяйстве достижений научно-технического прогресса.

Земля как главное средство производства в сельском хозяйстве, имеет особенности, которые влияют на экономические отношения, возникающие при ее использовании. Обладая естественным плодородием, земля в процессе производства становится предметом труда. В результате использования земли в сельскохозяйственном производстве плодородие может повышаться или снижаться. Плодородие и местоположение разных участков, а так же уровень интенсификации их использования определяют размер доходов от земли.

Считается, что дифференциальная рента I присваивается землевладельцем, а рента II может частично присваиваться арендатором. На наш взгляд необходимо отличать дифференциальную ренту от дополнительного дохода, или прибыли предпринимателя, которая является результатом более эффективного ведения и организации сельскохозяйственного производства.

В настоящее время выделяют монопольную земельную ренту, которая возникает при продаже сельскохозяйственной продукции по монополюно высоким ценам, при этом образуется сверхвысокая прибыль, часть которой передается производителем собственнику земли в виде монопольной ренты. При этом монопольная рента образуется на землях исключительного качества при возделывании редких по своим потребительским свойствам сельскохозяйственных культур [10]. По поводу формирования монопольной ренты у экономистов нет больших разногласий, все одинаково определяют, что в ее основе лежит реализация частной собственности на участки, имеющие исключительные, только им присущие качества или свойства. Причиной образования монопольной ренты являются особые специфические свойства земли, например, это земли, пригодные для выращивания винограда, чая, риса в Краснодарском крае. Эти земли обладают набором уникальных качеств для выращивания определенных культур. Их площади ограничены, определяются и уточняются по результатам почвенных обследований. На земельном рынке предложение этих земель ограничено, не всегда соответствует спросу, что является причиной их высокой стоимости. С уникальных по качеству земель возможно получение монопольной прибыли, которая в случае присвоения ее собственниками становится монопольной рентой.

Реализация платности землепользования возможна только на основе деятельности экономического механизма регулирования земельных отношений. Законодательство РФ, в частности, Закон «О плате за землю»

определяет земельный налог, арендную плату и нормативную цену земли как три основные формы платы за землю. Нормативная цена земли была определена Постановлением Правительства РФ в начале современной земельной реформы в размере 200-кратной ставки земельного налога. Ее использовали как показатель, характеризующий стоимость земельного участка определенного качества и местоположения при продаже, дарении, передачи по наследству, при получении банковского кредита под залог земли. В настоящее время нормативная цена земли не применяется в связи с тем, что на всей территории РФ выполнена массовая государственная кадастровая оценка, которая является основой для определения земельного налога и арендной платы.

При создании действенного экономического механизма регулирования земельных отношений особое значение имеет правильное определение размера земельной ренты, которая является основой при стоимостной оценке земли и определении земельных платежей.

По мнению П. Самуэльсона, «в повседневной жизни мы говорим о ренте или арендной плате, подразумевая под этим цену, которую платят за пользование любым фактором производства, независимо от того, будет ли кривая его предложения эластичной или неэластичной», отсутствие ренты может вызывать неэффективное использование факторов производства [11, с. 162].

В рамках трудовой теории стоимости одним из основных факторов установления дифференциальной ренты являются различия в плодородии и местоположении земельных ресурсов. Согласно этой теории рента формируется как разница между индивидуальными и общественно необходимыми затратами труда для производства единицы аграрной продукции [3, 5]. Преобладает точка зрения, что общественная стоимость единицы аграрной продукции складывается не при средних, а при относительно худших условиях производства, так как продукции сельского хозяйства, про-

изводимой в средних и относительно лучших условиях, недостаточно для удовлетворения потребностей населения в продуктах питания [10].

Рассуждая об оценке продуктивности земли, о плодородии земельных участков, А. Маршалл приходит к заключению о сложности оценки земельных участков: «... нельзя называть один участок земли более плодородным, чем другой, пока мы не получили представление об умении и предприимчивости земледельцев, о количестве капитала и труда в их распоряжении». Далее он утверждает, что уровни плодородия различных почв подвергаются перестройке под влиянием изменений в способах обработки земли и в относительной стоимости отдельных культур» [8, с. 231].

Дж. Б. Кларк рассматривает ренту в своей книге «Распределение богатства», увязывая ее с теорией предельной производительности. Традиционные факторы - труд, земля и капитал производят продукцию. По мнению Дж. Б. Кларка, земельную ренту следует рассматривать в совокупности с процентом, т.к. рента является доходом капитальных благ. В рамках неоклассической теории рентная составляющая связана с предельной ценой, которую предприниматель способен выплачивать за право пользования землей. Категория «рента» применяется для обозначения дохода, получаемого от использования земельного фактора в производстве вследствие ограниченности его предложения. Земельный фактор приносит ренту, если он позволяет получать доход больший, чем это необходимо для обеспечения предложения данного ресурса на рынке [6].

Современная наука экономической рентой считает дополнительный доход, приносимый фактором производства, предложение которого неэластично в долгосрочном периоде. В России в силу различных негативных причин появились большие площади неиспользуемых сельскохозяйственных угодий, поэтому в краткосрочном периоде положение экономической теории о неэластичности спроса на землю не действует.

На основе использования маржинального анализа, нами проанализировано соотношение предельного продукта земли и земельного налога. Произведенная в растениеводстве продукция разделена между факторами производства и собственниками этих факторов. Доход выступает в форме заработной платы, земельной ренты, процента и прибыли. Доход единицы любого фактора равен его предельному продукту, найти предельный продукт можно, используя производственную функцию, выражающую зависимость количества продукта от набора факторов производства. Предельным продуктом каждого фактора будет частная производная от производственной функции, которая покажет приращение продукта при добавлении единицы данного фактора и неизменных количественных других факторов.

По мнению Дж. Б. Кларка, «чистая рента есть не что иное, как процент, рассматриваемый с другой точки зрения: это совокупность валовых сумм, каждая из которых представляет чистый доход какого-либо средства производства... Проще сказать: рента всякого средства производства есть его чистый продукт» [6, с. 339-340]. Собственники факторов производства получают доходы, произведенные факторами производства. В условиях рыночной экономики все доходы (продукты, ренты) тяготеют к равновесному состоянию. При этом каждый собственник фактора производства, в частности земли, будет добиваться эффективного использования для получения максимальной ренты.

Проблема эффективности производства, то есть получения максимального результата при наличии производственных ресурсов обычно рассматривается как проблема достижения наилучшей комбинации этих элементов. Экономисты начала XIX в. рассматривали землю как основной ограничитель роста экономики. Дж. С. Гэлбрейт писал в своем труде «Новое индустриальное общество», что ни одна проблема не подвергалась экономистами более тщательному исследованию, чем проблема соотношения между факторами производства – землей, трудом, капиталом и пред-

принимательским талантом, который соединяет эти факторы воедино [4, с. 84-99]. При этом необходимо учитывать все особенности земли, как природного объекта, как фактора производства, как капитала и объекта земельного рынка [1].

Для проведения количественного анализа влияния этих факторов на результат производственной деятельности сельскохозяйственных организаций были построены четыре различные модели производственных функций, по-разному учитывающих качественные характеристики факторов труда, земли и капитал [7]. В моделях предложены разные выражения факторов производства с целью максимального учета их качественных характеристик.

Наши исследования позволили определить вклад каждого из этих факторов в производство сельскохозяйственной продукции [3, 9, 12]. Наиболее значимым является фактор живого труда, вклад которого во всех моделях изменяется от 38 до 48 процентов. Вторым по значимости фактором является совокупный капитал, доля которого в четырех моделях колеблется от 36 до 44 процентов. Вклад земли в формирование валовой сельскохозяйственной продукции составляет в четырех моделях от 11 до 24 процентов.

В условиях объективной кадастровой стоимости земли, зависящая от нее величина земельного налога будет выполнять функцию регулирующего инструмента выравнивания условий производства товаропроизводителей, имеющих земельные ресурсы различного качества. Соотношение предельного продукта и земельного налога, который определяется для земель сельскохозяйственного назначения в размере 0,3% от их кадастровой стоимости, для сельскохозяйственных товаропроизводителей должно быть одинаковым. Для реализации этого положения необходимо площадь сельскохозяйственных угодий организации привести к условной с помощью поправочного коэффициента, определяемого как отношение среднего бал-

ла бонитета совокупности сельхозорганизаций рассматриваемой зоны к баллу бонитета конкретной организации. При этом условии все сельскохозяйственные организации должны получать одинаковый дополнительный доход в виде дифференциальной ренты, которая представляет собой сумму дифференциального рентного дохода по плодородию. Агропроизводители должны получать примерно одинаковые средние и предельные продукты земли при одинаково эффективном использовании двух других факторов – труда и капитала.

Предельный продукт ресурса был определен как результат частного дифференцирования производственной функции по анализируемому фактору (таблица 1).

Группировка сельскохозяйственных организаций Краснодарского края по баллу бонитета показала, что более высокий уровень плодородия почв позволяет сельскохозяйственным организациям получать больше продукции с 1га земли в стоимостном выражении. Снижение значений среднего и предельного продукта в последней группе организаций обусловлено относительно более низкой обеспеченностью этой группы трудовыми и финансовыми ресурсами.

Длительное время дискуссионным остается вопрос, какая часть дифференциальной ренты должна изыматься у товаропроизводителей. Преобладает точка зрения, что в распоряжение государства должна поступать в виде земельного налога дифференциальная рента I, которая образуется в сельскохозяйственных предприятиях с высоким естественным плодородием земель [6]. На наш взгляд, для решения этого вопроса необходимо определить экономически обоснованный уровень земельной ренты.

Таблица 1 – Эффективность использования земли и рентного регулирования в сельскохозяйственных организациях Краснодарского края

Показатель	Группы организаций с разным баллом бонитета почв					Итого и в среднем
	<75	от 75 до 79	от 80 до 84	от 85 до 89	от 90 до 100	
Количество организаций, ед.	19	33	30	30	49	161
Средний балл бонитета почв	71	77	82	87	93	84
Фактическая средняя в группе площадь с.-х. угодий организации, га	7317	6798	6673	7382	6732	6920
Условная средняя в группе площадь с.-х. угодий организации, га	6230	6278	6291	7887	7455	6915
Средняя стоимость основного и оборотного капитала организации, тыс. руб.	328189	479667	413854	682588	449310	467 305
Трудовые ресурсы организации, тыс. чел.-ч	411	435	474	758	578	544
Валовая продукция организации, тыс. руб.	204558	255236	283877	444441	355748	320 314
Средняя стоимость валовой продукции с 1 условного га, тыс. руб.	32,8	40,7	45,1	56,3	47,7	46,03
Предельный продукт по земельному фактору. с 1 услов. га, тыс. руб	6,4	8,5	8,8	10,3	8,9	8,7
Земельная рента с 1 условного га, тыс. руб.	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9
Кадастровая стоимость 1 услов. га, тыс. руб.	95,7	95,7	95,7	95,7	95,7	95,7
Земельный налог с 1 услов. га, тыс. руб.	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Доля земельного налога в средней стоимости валовой продукции с 1 условного га, %	0,91	0,74	0,67	0,53	0,63	0,65
Доля земельного налога в предельном продукте с 1 условного га, %	4,69	3,53	3,41	2,91	3,37	3,45

Анализ данных таблицы 1 показывает, что в настоящее время размер земельного налога значительно ниже земельной ренты и составляет

при среднем качестве сельскохозяйственных угодий 10, 3% от ее уровня. Организации в группе с баллом бонитета 85-89, имеющие большую возможность создания дифференциальной ренты II, платят относительно меньший земельный налог, а организации в группе с баллом бонитета менее 75, платят наибольший земельный налог.

Поскольку доли земельного налога в предельном продукте и в средней стоимости валовой продукции с 1 условного гектара очень малы и составляют соответственно 3,4 и 0,6 процентов, можно сделать вывод о том, что в настоящее время большая часть земельной ренты остается в распоряжении сельскохозяйственных организаций. При определении земельной ренты нами были использованы результаты Государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, утвержденные постановлением главы администрации Краснодарского края от 30.11.2006г. №1071 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения».

Предполагалось, что определение более экономически обоснованного уровня земельной ренты и, соответственно, более экономически обоснованного уровня земельного налога будет реализовано в соответствии с новым этапом земельно-кадастровых работ в соответствии с положениями Федерального закона № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 22.07.2010 и Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденными приказом Минэкономразвития от 20.09.2010 № 445. Бесспорно, что дифференциальная рента I образуется в результате различного плодородия земельных участков. Однако следует сказать, что новая методика в отличие от предыдущей, на наш взгляд, необоснованно, не учитывает обобщающий показатель качества почв – балл бонитета, не предусматривает учет и оценку ме-

стоположения земельных участков. Новая методика кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий предполагает определение в разрезе почвенных разновидностей нормативной урожайности каждой сельскохозяйственной культуры из состава наиболее прибыльных для конкретного региона культур. В результате рассчитывается максимальный удельный показатель земельной ренты севооборота. Этот подход совершенно не учитывает особенности сложившейся специализации сельскохозяйственных организаций. Дифференциальная земельная рента на землях разного плодородия определяется относительно средней в субъекте РФ рентабельности производства, доходности земель. В результате сумма положительных и отрицательных значений равна нулю [14]. Необходима корректировка действующей методики определения кадастровой стоимости земельных участков.

В сельскохозяйственных организациях ценою за пользование землей выступает земельный налог. Э. Сагайдак, А. Сагайдак и А. Лукьянчикова считают, если земельный налог будет больше, чем рента, то у сельскохозяйственных производителей будет извлекаться не только ее величина, но и часть необходимой прибыли. Это приведет к ущемлению экономических интересов предприятия. Если земельный налог будет ниже, чем рента, то это будет сдерживать внедрение достижений научно-технического прогресса, способствовать снижению заинтересованности производителей в сокращении издержек производства [10].

Земельный налог должен учитывать особенности формирования дифференциальной земельной ренты в сельском хозяйстве. Если кадастровая стоимость определена объективно, то величина земельного налога будет регулирующим инструментом, ставящим всех агропроизводителей в одинаковые условия хозяйствования. В обратном случае величина земельного налога не позволит изымать дифференциальную ренту в пользу

государства и пользователи лучших земель будут поставлены в более благоприятные условия для воспроизводства.

В результате сделаны следующие выводы:

- основой стоимостной оценки земли является земельная рента;
- рента всякого средства производства есть его чистый продукт;
- доход имеет форму заработной платы, земельной ренты, процента и прибыли, доход единицы любого фактора равен его предельному продукту;
- определить предельный продукт позволяет производственная функция, выражающая зависимость количества продукта от набора факторов производства, предельным продуктом каждого фактора является частная производная от производственной функции, которая показывает приращение продукта при добавлении единицы данного фактора и неизменных количественных других факторов;
- в условии состояния равновесия предприятия предельный продукт в денежном выражении и предельные издержки на единицу фактора равны между собой;
- если общественные институты не препятствуют, то в условиях модели общего экономического равновесия собственник каждого фактора производства получил бы созданную этим фактором долю совместно произведенного продукта в соответствии с теорией Дж. Б. Кларка;
- в условиях рыночной экономики все доходы (продукты, ренты) тяготеют к равновесному состоянию, при этом каждый собственник фактора производства, в частности земли, будет добиваться эффективного использования для получения максимальной ренты;
- условием возникновения ренты является отсутствие абсолютной эластичности;

- дифференциальная рента определяется затратами производства продукции в относительно худших условиях, и индивидуальными затратами на средних и лучших землях;
- для определения оптимального уровня земельной ренты необходимо совершенствование методики государственной кадастровой оценки земель, обеспечивающей приближение ее к рыночной, но обязательно учитывающей качество почв на основе балла бонитета;
- дифференциальная земельная рента образуется на всех участках при использовании их в аграрном производстве независимо от форм собственности – государственной, муниципальной или частной, поэтому они должны облагаться налогом;
- земельный налог должен обеспечить равные возможности для введения сельскохозяйственного производства путем изъятия земельной ренты у тех, кто работает в относительно лучших условиях;
- в условиях рыночной экономики рентные доходы собственников факторов производства зависят, кроме того, от развитости всех государственных и общественных институтов, уровня развития институциональной среды.

Список литературы:

1. Барсукова, Г. Н. Особенности земли как природного объекта и объекта земельных отношений / Г.Н Барсукова // Труды КубГАУ. – 2012. – №3 (36). – С. 25–33.
2. Берзтыс, Я. Теория земельной ренты (в связи с этапами развития капитализма в земледелии) / Я. Берзтыс // М-Л: ВСНХ СССР, 1925. – 155 с.
3. Бершицкий, Ю. И. Роль земельного фактора в производстве сельскохозяйственной продукции / Ю. И. Бершицкий, Г. Н. Барсукова, А. Р. Пшизова // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия «Экономика». – Майкоп: изд. АГУ, 2013. – № 3 (127). – С. 194–202.
4. Гэлбрейт, Дж. Новое индустриальное общество: Пер. с англ. / Дж. Гэлбрейт. – М.: ООО «Издательство АСТ»; ООО «Транзиткнига»; СПб.: Terra Fantastica. – 2004. – 602 с.
5. История экономических учений. Курс лекций. Под ред. Заррина П. И., Поспелова Н. Г., Цага В. Ф. М.: Высшая школа. – 1963. – 684 с.
6. Кларк, Дж. Б. Распределение богатства / Дж. Б.М. Кларк. – М: Экономика, 1992. – 446 с.

7. Клейнер, Г. Б. Производственные функции: теория, методы, применение / Г. Б. Клейнер. – М.: Финансы и статистика, 1986. – 239 с.
8. Маршалл, А. Принципы политической экономии / А. Маршалл: В 3-х т. Т. I. М: Прогресс, 1983. – 415 с.
9. Нечаев, В. И. Вклад земельного фактора в производство сельскохозяйственной продукции и необходимость совершенствования механизма рентного регулирования земельных отношений / В. И. Нечаев, Ю. И. Бершицкий, Г. Н. Барсукова // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. – 2014. – №7. – С. 44–47.
10. Сагайдак, Э. Методологические основы рентного регулирования сельскохозяйственного производства / Э. Сагайдак, А. Сагайдак, А. Лукьянчикова // АПК: экономика, управление. – 2011. – № 10. – С. 46–53.
11. Смит, А. Исследования о природе и причинах богатства народов. Шедевры мировой экономической мысли / А. Смит // В 2т.Т.2 – Петрокоммерц, 1993 – 320 с.
12. Трубилин, И. Т. Эффективность производственных факторов в аграрном секторе экономики / И. Т. Трубилин, Ю. И. Бершицкий, Г. Н. Барсукова // КубГАУ. – 2013. – № 6 (45). – С. 75–80.
13. Чайнов, А. В. К вопросу теории некапиталистических систем хозяйства / А. В. Чайнов // Издательский Дом ТОНЧУ, 2006. – С. 59–106.
14. Махт, В. А. Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения / В. А. Махт, В. А. Руди, Н. В. Осинцева. // Омск: ЛИТЕРА, 2016. – 48 с.

References:

1. Barsukova, G. N. Osobennosti zemli kak prirodnoho ob#ekta i ob#ekta zemel'nyh otnoshenij / G.N Barsukova // Trudy KubGAU. – 2012. – №3 (36). – S. 25–33.
2. Berztys, Ja. Teorija zemel'noj renty (v svyazi s jetapami razvitija kapita-lizma v zhemledelii) / Ja. Berztys // M-L: VSNH SSSR, 1925. – 155 s.
3. Bershickij, Ju. I. Rol' zemel'nogo faktora v proizvodstve sel'skoho-zjajstvennoj produkcii / Ju. I. Bershickij, G. N. Barsukova, A. R. Pshizova // Vestnik Adygejskogo gosudarstvennogo universiteta. Serija «Jekonomika». – Majkop: izd. AGU, 2013. – № 3 (127). – S. 194–202.
4. Gjelbrejt, Dzh. Novoe industrial'noe obshhestvo: Per. s angl. / Dzh. Gjelbrejt. – M.: ООО «Izdatel'stvo AST»: ООО «Tranzitkniga»; SPb.: Terra Fantastica. – 2004. – 602 s.
5. Istorija jekonomicheskikh uchenij. Kurs lekcij. Pod red. Zarrina P. I., Pospelova N. G., Caga V. F. M.: Vysshaja shkola. – 1963. – 684 s.
6. Klark, Dzh. B. Raspredelenie bogatstva / Dzh. B.M. Klark. – M: Jekonomika, 1992. – 446 s.
7. Klejner, G. B. Proizvodstvennye funkcii: teorija, metody, primenenie / G. B. Klejner. – M.: Finansy i statistika, 1986. – 239 s.
8. Marshall, A. Principy politicheskoi jekonomii / A. Marshall: V 3-h t. T. I. M: Progress, 1983. – 415 s.
9. Nechaev, V. I. Vklad zemel'nogo faktora v proizvodstvo sel'skoho-zjajstvennoj produkcii i neobhodimost' sovershenstvovanija mehanizma rentnogo regulirovanija zemel'nyh otnoshenij / V. I. Nechaev, Ju. I. Bershickij, G. N. Barsukova // Jekonomika sel'skoho-zjajstvennyh i pererabatyvajushhijh predpriyatij. – 2014. – №7. – S. 44–47.
10. Sagajdak, Je. Metodologicheskie osnovy rentnogo regulirovanija sel'skoho-zjajstvennogo proizvodstva / Je. Sagajdak, A. Sagajdak, A. Luk'janchikova // АПК: jekonomika, upravlenie. – 2011. – № 10. – S. 46–53.

11. Smit, A. Issledovanija o prirode i prichinah bogatstva narodov. Shedev-ry mirovoj jekonomicheskoj mysli / A. Smit // V 2t.T.2 – Petrokommerc, 1993 – 320 s.
12. Trubilin, I. T. Jeffektivnost' proizvodstvennyh faktorov v agrarnom sektore jekonomiki / I. T. Trubilin, Ju. I. Bershickij, G. N. Barsukova // KubGAU. – 2013. – № 6 (45). – S. 75–80.
13. Chajanov, A. V. K voprosu teorii nekapitalisticheskikh sistem hozjajstva / A. V. Chajanov // Izdatel'skij Dom TONChU, 2006. – S. 59–106.
14. Maht, V. A. Metodicheskie rekomendacii po gosudarstvennoj kadastrovoj ocenke zemel' sel'skohozjajstvennogo naznachenija / V. A. Maht, V. A. Rudi, N. V. Osinceva. // Omsk: LITERA, 2016. – 48 s.