

Научная статья

Original article

УДК 332.2.021.012.33

doi: 10.55186/2413046X_2023_8_8_367

**РЕНТНЫЕ АСПЕКТЫ СОВРЕМЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В
АГРАРНОМ СЕКТОРЕ РЕГИОНОВ РОССИИ**

**RENTAL ASPECTS OF MODERN LAND RELATIONS IN THE
AGRICULTURAL SECTOR OF RUSSIAN REGIONS**



Ефимова Галина Анатольевна, д.э.н., профессор, заведующая кафедрой земельных отношений и кадастра, ФГБОУ ВО Санкт-Петербургский государственный аграрный университет, E-mail: efimova.g@list.ru

Ефимова Светлана Владимировна, к.э.н., доцент кафедры государственного и муниципального управления, ФГБОУ ВО Санкт-Петербургский государственный аграрный университет, E-mail: efimovasvetlanavladimirovna@mail.ru

Efimova Galina Anatolyevna, Doctor of Economics, Professor, Head of the Department of Land Relations and Cadastre, St. Petersburg State Agrarian University, E-mail: efimova.g@list.ru

Efimova Svetlana Vladimirovna, Candidate of Economics, Associate Professor of the Department of State and Municipal Administration, St. Petersburg State Agrarian University, E-mail: efimovasvetlanavladimirovna@mail.ru

Аннотация. В статье приведены результаты теоретического обоснования категории стоимости сельскохозяйственной продукции и экономической ренты, способствующей формированию мотивов для использования земельных ресурсов в аграрном производстве.

Современные земельные отношения в сельском хозяйстве Российской Федерации не в полной мере выполняют функцию инвестиционной и

воспроизводственной мотивации с целью наиболее полного использования сельскохозяйственных земель, так как диспаритет цен приводит к обесценению и выводу огромных массивов сельскохозяйственных земель из производственной сферы. Многие правообладатели сельскохозяйственных земель заинтересованы в их переводе в другие виды использования, что гарантирует рост их капитализации.

Проблемы выбытия земель из производственного оборота приводят к снижению национального богатства, к экологическим и социальным последствиям, сдерживающим развитие сельских населённых пунктов. Государственные программы по возвращению земель в производственный оборот лишь частично эффективны, а в системе управления земельными ресурсами образовались противоречия между земельными ресурсами как элементами производительных сил и земельными отношениями.

Рентные аспекты современных земельных отношений свидетельствуют о разрыве межотраслевой доходности и росте межрегиональной социально-экономической дифференциации, что приводит к выбытию земель из сельскохозяйственной сферы деятельности.

Нарушение действий закона стоимости является основополагающей причиной сокращения посевных площадей, числа действующих в аграрном секторе организаций и снижения конкуренции. В статье предложена обобщённая модель стоимости продукции сельского хозяйства, позволяющая обосновать размеры субсидирования сельскохозяйственных товаропроизводителей.

По результатам исследования рекомендовано увязывать субсидирование с покрытием общественной стоимости производства сельскохозяйственной продукции и рентными регуляторами с целью мотивирования инвесторов, производителей и правообладателей земель.

Abstract. The article presents the results of the theoretical substantiation of the category of value of agricultural products and economic rent, contributing to the formation of motives for the use of land resources in agricultural production.

Modern land relations in agriculture of the Russian Federation do not fully fulfill the function of investment and reproductive motivation for the most complete use of agricultural land, since price disparity leads to depreciation and withdrawal of huge tracts of agricultural land from the production sphere. Many right holders of agricultural lands are interested in their transfer to other uses, which guarantees the growth of their capitalization.

The problems of land disposal from production turnover lead to a decrease in national wealth, to environmental and social consequences that hinder the development of rural settlements. State programs for the return of land to production are only partially effective, and contradictions have formed in the land management system between land resources as elements of productive forces and land relations.

Rental aspects of modern land relations indicate a gap in intersectoral profitability and the growth of interregional socio-economic differentiation, which leads to the retirement of land from the agricultural sphere of activity.

Violation of the law of value is the fundamental reason for the reduction of acreage, the number of organizations operating in the agricultural sector and reduced competition. The article offers a generalized model of the cost of agricultural products, which allows to justify the amount of subsidies to agricultural producers.

According to the results of the study, it is recommended to link subsidies with the coverage of the public cost of agricultural production and rental regulators in order to motivate investors, producers and land rights holders.

Ключевые слова: земельные отношения, стоимость, экономическая рента, классический подход, диспаритет цен, принципы субсидирования

Keywords: land relations, cost, economic rent, classical approach, price disparity, subsidy principles

Рентные аспекты современных земельных отношений проявляются в результатах использования сельскохозяйственных земель, обусловленных

рентными доходами правообладателей земель, которые увязаны с процессом формирования стоимости произведённой продукции.

Классическое наследие науки в области оценки стоимости благ насыщено различными концептуальными подходами к выработке правил эквивалентного обмена. Начиная с определения относительных пропорций стоимости до обоснования рентных эквивалентов ценности земель поиск правил обмена продолжается до сих пор.

Основоположники трудовой теории стоимости через исследования У. Петти, Дж. Стюарта, Дж. Локка и других вывели правило рентной оценки стоимости благ, связав с трудом добавленную ценность и склонность к потреблению [1].

Многообразие толкований стоимости и цены ресурсов выражается в методологических противоречиях подходов к их оценке [2].

До эпохи А. Смита стоимость была в определённой степени постоянной величиной.

Общественное разделение труда, технический прогресс и снижение на этой основе издержек производства внесли в понятие стоимости переменный смысл [3].

Ограниченность ресурсов в соответствии с классическим подходом определяет причину роста их стоимости и обострения конкуренции между различными вариантами их использования.

Затраты труда, воплощенные в товарах, конкурируют в разных сферах деятельности, в итоге обмениваются, выражая через обмен эквивалент стоимости благ и факторных доходов.

Факторные доходы в форме ренты с земли, платы за труд и прибыли на капитал создаются в условиях реализации естественной цены безотносительно к форме собственности.

Понятие естественной цены, данное А. Смитом, включает стоимость земельной (природной) ренты, что объясняет необходимость рентного регулирования земельных доходов.

Кроме того, доктрина убывающей доходности земли в силу убывания естественного плодородия ещё более усиливает значимость рентных регуляторов земельных доходов с целью покрытия инвестиционного спроса на земельные ресурсы.

Классическая наука и ретроспективные исследования подтверждают, что при определенных условиях рента является стимулирующим прогресс фактором. С практической точки зрения рентное регулирование имеет инвестиционное значение в сельском хозяйстве.

Нематериальный по своей сути феномен ренты заложен в земельных отношениях, но реализует экономические интересы в хозяйственной реальности. Развитие отрасли предполагает использование рентного регулятора, как наиболее надёжного механизма, стимулирующего экономический рост.

Вопросы рентного регулирования земельных отношений являются научно обоснованными со времён А.Смита, но в новых условиях хозяйствования появилась необходимость переосмысления некоторых теоретических и методологических положений рассматриваемой проблемы.

Дифференциация качества земель, природно-климатических, социально-экономических и других условий сдерживает развитие производства, что обязывает к использованию методологии сглаживания рентных доходов посредством рентного регулирования земельных отношений.

Совершенствование теоретических и практических моделей рентного регулирования сельского хозяйства на основе исследований природы и методологических подходов к оценке рентной стоимости земель обеспечивает формирование конкурентной среды и рынка земель в сельском хозяйстве.

В соответствии с законодательством земли сельскохозяйственного назначения являются объектом прав и предметом рыночного оборота [4].

Признание земельных ресурсов объектом гражданских прав свидетельствует о том, что предусматривается переход прав на земельные участки от одного субъекта к другому. Условием реализации таких переходов является наличие инвестиционных, производственных, хозяйственных и других мотивов. Отказ от использования земельных ресурсов и вывод земель из производственного оборота - это тоже мотивированный акт реализации сложившихся земельных отношений.

Особенности современных земельных отношений сводятся к обесценению и сокращению ресурсного потенциала.

Производственный спрос на сельскохозяйственные угодья зависит от альтернативной доходности сельскохозяйственных земель. Альтернативная стоимость сельскохозяйственных угодий, учитывающая утечку капитала из сельского хозяйства, в три раза выше стоимости земель других видов использования, что свидетельствует о дифференциации межотраслевых доходов и является основной причиной снижения числа организованных субъектов агробизнеса (таблица 1).

Таблица 1. Число сельскохозяйственных организаций, Росстат

Показатели	2005	2008	2009	2012	2014	2015	2021
Число с/х организаций (на конец года), тыс.	300,7	233,6	207,6	169,4	149,6	146,8	102,9
Темп снижения в год, %		22,3	8,7	12,7	6,5	1,0	14,6

Неэластичность предложения земли при слабом действии рыночных сил является рентным аспектом современных земельных отношений, так как дифференциация рентных доходов вызывает обесценивание трудоёмких видов деятельности, к которым относится сельское хозяйство, что определяет причину снижения инвестиционного спроса на землю [5].

Сторонники классического подхода считали, что предложение земли совершенно неэластично. Ограниченность предложения земли является важным условием возникновения ренты, но вывод земель из производственного оборота и снижение посевных площадей во всех регионах России в условиях дифференциации межотраслевых и межрегиональных доходов опровергают этот тезис [6], (таблица 2).

Таблица 2. Посевные площади сельскохозяйственных культур во всех категориях хозяйств, включая КФХ и хозяйства населения в России, тыс. га

Показатели	1970г.	1980г.	1990г.	2000г.	2005г.	2010г.	2015г.	2021г
Вся посевная площадь	121912	124815	117705	84670	75837	75188	79290	80437
Изменение посевных площадей тыс.га	-	-2903	-7110	-33035	-8833	-9482	-5380	-4233

В 1970-1990 годы, не смотря на пагубное влияние полярных платежей, условия полной занятости земельных ресурсов обеспечивались стоимостным паритетом, при котором цена реализации продукции сельского хозяйства была увязана с размером замыкающих затрат в природно-сельскохозяйственной зоне и рентабельностью, необходимой для обеспечения расширенного воспроизводства (таблица 3).

Таблица 3. Группировка сельскохозяйственных предприятий Новгородской области по валовому доходу и энергообеспеченности за 1990-1995гг.

№	Группы предприятий по валовому доходу на 100 га с.-х. уг., тыс.руб,	Количество предприятий	Энергетические. мощности на 100 га пашни, л.с.
1	До 100	17	522,35
2	100-200	38	467,87
3	200-300	45	454,40
4	300-400	38	423,21
5	400-500	23	508,48
6	500-700	17	652,88
7	700-1000	12	613,00
8	1000-2000	4	567,00
9	Свыше 2000	5	1706,00
	В среднем.	207	521,14

Энергообеспеченность в 90-е годы способствовала воспроизводству ресурсного потенциала сельского хозяйства регионов, а в 2022 году энергетические мощности на 100 га пашни снизились почти в 3 раза и составили 198 л.с.

При группировке использованы материалы по сельскохозяйственным предприятиям Новгородской области за 1990-1995гг. (материалы статистической, бухгалтерской и кадастровой отчетности). Данный период интересен для исследования тем, что характеризуется ещё типичным уровнем материально-технической базы и одновременно наличием неопределённости цен.

Этот опыт сглаживания рентных доходов способствует устранению диспаритета цен и определяет общественно необходимый аспект рентного регулирования земельных отношений.

Отклонение цены от стоимости сельскохозяйственной продукции, что особенно характерно для регионов со сложными условиями производства, вызывает диспаритет цен.

Диспаритет цен за годы реформ является основной причиной декапитализации сельского хозяйства.

Высокая дифференциация почв в разрезе федеральных округов являются основанием для дифференцированного покрытия затрат и регулирования рентных доходов (таблица 4).

Таблица 4. Качественное состояние неиспользуемой пашни в Российской Федерации в 2021 г.

Федеральный округ	Неиспользуемая пашня по состоянию на 01.01.2022, до 2-х лет, тыс. га	Неиспользуемая пашня по состоянию на 01.01.2022, более 10 лет, тыс. га
	Центральный	234,040
Северо-Западный	82,580	685,212
Южный	49,198	622,469
Северо-Кавказский	31,302	6,079
Приволжский	577,076	1 650,611
Уральский	95,098	576,071
Сибирский	452,358	1 970,958
Дальневосточный	131,824	341,647
Итого по Российской Федерации, тыс.га	1 653,476	7 690,060

Цена является институциональным инструментом развития, стимулирующим производство [7]. Поэтому основу методологии регулирования земельных отношений определяет теория стоимости и рентные принципы субсидирования [8].

Если стоимость сельскохозяйственной продукции выразить известной в науке формулой⁵ $W_i=c_i+v_i+m_i$, а промышленной продукции $W_j=c_j+v_j+m_j$, то разрыв в производительности труда $\left(\frac{W_j}{v_j} \times v_i\right) - W_i$ представляет экономическую ренту, размер которой равен затратам на не переход ресурсов из сельского хозяйства, что является основанием для расчёта объёмов субсидирования.

При условии равенства производительности общественного и отраслевого труда, капитал, оставаясь в сельском хозяйстве, способствует воспроизводству ресурсного потенциала.

Справедливость тождества следует из закона стоимости.

$$\left(\frac{W_j}{v_j} \times v_i\right) - W_i = \left(\frac{W_i}{v_i} - \frac{W_j}{v_j}\right) \times v_i.$$

$$\left(\frac{W_j}{v_j} \times v_i\right) - W_i = \left(\frac{W_i}{v_i} - \frac{W_j}{v_j}\right) \times v_i = 0 \Rightarrow W_i = \frac{W_j}{v_j} \times v_i, \quad \text{и подтверждает вывод, что при}$$

условии $\frac{W_i}{W_j} = \frac{v_i}{v_j}$ будет преодолена несправедливая пропорция цен.

Правило покрытия общественной трудоемкости производства сельскохозяйственной продукции следует из закона стоимости, при нарушении которого земельные ресурсы “выводятся” из производственного оборота.

В соответствии с неоклассическим подходом это разрыв можно определить с помощью производной функции стоимости произведённой продукции. Если производная функции стоимости произведённой продукции - есть рента, то верно и обратное, что рента-это величина, по которой с помощью обратного действия, т.е. интегрального исчисления можно обосновать потенциальное значение объёма производства.

Если ~~$M(x) = F(x)$~~ , то ~~$F(x) = \int M(x)$~~ . Тип функциональной связи между факторами производства и объёмом производства определяет направление развития и реальную стоимость производительных сил АПК, то есть аграрные отношения.

Дин А. Ворчестер в 1946 году представил пересмотр теории ренты, в котором уточнил сущность ренты, которую совместил с теорией затрат [9].

Рента как чистая общественная выгода - это “избыток предельной выручки в сравнении с предельными затратами”, т.е. “затраты на непереход” и есть альтернативная стоимость земли, т.е. земельная рента [10].

Рента, являясь распределительной категорией, управляет земельными отношениями в части мотивирования инвесторов, производителей и правообладателей земель к использованию земель в аграрном производстве, что необходимо учитывать в земельной и аграрной политике регионов Российской Федерации.

Список источников

1. Блауг М. Экономическая мысль в ретроспективе. Пер. с англ., 4-е изд. - М.: «Дело ЛТД», 1994 с. 720.
2. Козлова, Е.И. Теория богатства, рынка и занятости в учении У.Петти: Монография. - Воронеж: Издательство «Научная книга», 2013. - 204 с.
<http://www.sbook.ru/sbph/newbooks/839.pdf>
3. Смит А. Исследование о природе и причинах Богатства народов. Книга первая – М.: «Ось-89» – с. 256.
4. Федеральный закон от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (с изменениями и дополнениями); Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ
5. Сельское хозяйство в России. 2021: Стат.сб./Росстат – С 29 М., 2021. – 100 с.
6. Доклад о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации в 2021 году. – М.: ФГБНУ «Росинформагротех», 2022. – 356 с
7. Efimova, G. A. Rent contradictions in land valuation, cadastral and investment activities / G. A. Efimova, S. V. Efimova // IOP Conference Series: Earth and Environmental Science, Veliky Novgorod, 22 октября 2020 года. – Veliky Novgorod, 2020. – P. 012030. – DOI 10.1088/1755-1315/613/1/012030. – EDN WIAAPQ.
8. Макеенко М. Так рождаются мифы// АПК: Экономика, управление. 2001. №7
9. Дин А. Ворчестер. Пересмотр теории ренты. Перевод А.С. Скоробогатова. Вехи экономической мысли. Рынки факторов производства. Т.3. Под ред. В.М. Гальперина. – СПб.: Экономическая школа. 2000, с. 489.
10. Воркуев Б.Л. Ценность, стоимость и цена. – М.: Издательство МГУ, 1995 – с. 168

References

1. Blaug M. E`konomicheskaya my`sly` v retrospektive. Per. s angl., 4-e izd. - M.: «Delo LTD», 1994 s. 720.

2. Kozlova, E.I. Teoriya bogatstva, ry`nka i zanyatosti v uchenii U.Petti: Monografiya. - Voronezh: Izdatel`stvo «Nauchnaya kniga», 2013. - 204 s. <http://www.sbook.ru/sbph/newbooks/839.pdf>
3. Smit A. Issledovanie o prirode i prichinax Bogatstva narodov. Kniga pervaya – M.: «Os`-89» – s. 256.
4. Federal`ny`j zakon ot 24 iyulya 2002 g. N 101-FZ "Ob oborote zemel` sel`skoxozyajstvennogo naznacheniya" (s izmeneniyami i dopolneniyami); Zemel`ny`j kodeks Rossijskoj Federacii ot 25 oktyabrya 2001 g. N 136-FZ
5. Sel`skoe xozyajstvo v Rossii. 2021: Stat.sb./Rosstat – S 29 M., 2021. – 100 s.
6. Doklad o sostoyanii i ispol`zovanii zemel` sel`skoxozyajstvennogo naznacheniya Rossijskoj Federacii v 2021 godu. – M.: FGBNU «Rosinformagrotex», 2022. – 356 s
7. Efimova, G. A. Rent contradictions in land valuation, cadastral and investment activities / G. A. Efimova, S. V. Efimova // IOP Conference Series: Earth and Environmental Science, Veliky Novgorod, 22 oktyabrya 2020 goda. – Veliky Novgorod, 2020. – P. 012030. – DOI 10.1088/1755-1315/613/1/012030. – EDN WIAAPQ.
8. Makeenko M. Tak rozhdayutsya mify`// APK: E`konomika, upravlenie. 2001. №7
9. Din A. Vorchester. Peresmotr teorii renty`. Perevod A.S. Skorobogatova. Vexi e`konomicheskoy my`sli. Ry`nki faktorov proizvodstva. T.3. Pod red. V.M. Gal`perina. – SPb.: E`konomicheskaya shkola. 2000, s. 489.
10. Vorkuev B.L. Cennost`, stoimost` i cena. – M.: Izdatel`stvo MGU, 1995 – s. 168

Для цитирования: Ефимова Г.А., Ефимова С.В. Рентные аспекты современных земельных отношений в аграрном секторе регионов России // Московский экономический журнал. 2023. № 8. URL: <https://qje.su/nauki-o-zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-8-2023-3/>

© Ефимова Г.А., Ефимова С.В., 2023. Московский экономический журнал, 2023,