**Задание:**

Сделать конспект и отправить на почту londonharry228@gmail.com до 18.00

**Земельная рента.**

Аграрное производство во все времена было напрямую связано с производством благ и жизненного фонда, что определяло и определяет сейчас его специфическую роль в развитии экономики. Специфика производства в сфере аграрных отношений предполагает особую роль земли как фактора производства.

Земля как таковая остается первоисточником вещественных благ и не является продуктом труда человека. Однако в процессе вовлечения в производственную деятельность людей земля становится всеобщим средством труда. При этом ее роль в различных отраслях общественного производства неодинакова.

В частности, в обрабатывающей промышленности земля понимается только как место, занятое предприятием. А вот в сельском хозяйстве процесс производства уже напрямую связан с почвенным плодородием. И в этом случае земля действует как активный фактор процесса труда и служит главным средством производства.

Таким образом, земля как фактор производства имеет ряд особенностей.

1. Земля представляет собой невоспроизводимый ФП. В случае утраты части земельного богатства не представляется возможности создать это богатство искусственным путем.

2. Земля имеет абсолютную и относительную ограниченность. В первом случае ограниченность определяется поверхностью земной суши, во втором — пригодностью земли для сельскохозяйственного использования, что во многом зависит от развития производительных сил общества.

3. При рассмотрении земли в качестве объекта для сельскохозяйственного применения учитывают, что при правильном и рациональном использовании земля в процессе эксплуатации не теряет своих полезных свойств.

**Земля** – фактор производства или производственные ресурсы, данные самой природой, т. е. все естественные ресурсы (земли, леса, воды, месторождения). Этот вид ресурса приносит собственнику доход в виде ренты.

**Рынок земли -** сфера формирования спроса и предложения на земельные ресурсы.  Основой формирования рынка земли является возможность свободно осуществлять на нем сделки купли-продажи.

 Главной особенностью рынка земли является то обстоятельство, при котором предложение земли в каждый данный момент времени постоянно и не может расширяться или уменьшаться в зависимости от изменений цен. Это означает, что эластичность предложения по цене равна нулю: несмотря на рост цены на какие-либо земельные участки, предложение на них не может заметно возрасти, поскольку площадь этих участков физически ограничена. Каждому фактору производства - труду, капиталу, предпринимательству - соответствует определенный вид дохода - зарплата, процент, прибыль. Доход с земли традиционно называется рентой.

**Рента** - это регулярно получаемый доход с капитала, имущества или земли, не требующий предпринимательской деятельности. Экономисты используют термин "Рента" в более узком значении: экономическая рента - это цена, уплачиваемая за использование земли и других природных ресурсов, количество (запасы) которых строго ограничено.

**Земельная рента** — часть прибыли, возникающей при использовании невоспроизводимого производственного фактора — земли.

Выделяют 3 формы земельной ренты — дифференциальную и абсолютную и монопольную.

**Абсолютная земельная рента** — один из видов дохода от собственности на землю, плата собственнику за разрешение применять капитал к земле; уплачивается арендатором абсолютно со всех участков земли независимо от плодородия (отсюда название этого вида ренты).

**Дифференциальная рента** — дополнительный доход, получаемый за счет использования большей плодородности земли и более высокой производительности труда.

**Дифференциальная рента существует в двух формах:** дифференциальная рента I и дифференциальная рента II.

**Источниками дифференциальной ренты I** являются более производительный труд на относительно лучших и средних по плодородию землях, а также различия в местоположении участков земли по отношению к рынкам сбыта, транспортным путям и т. д.

 **Дифференциальная рента II** связана с дополнительными вложениями капитала в один и тот же участок, обеспечивающими получение добавочной прибыли.

Дифференциальная рента возникла как результат ограниченности земли: цена производства сельскохозяйственного продукта определяется условиями производства не на средних и лучших участках, а на худших, т. к. продукт только лучших и средних участков недостаточен для покрытия общественного спроса.

В результате образуется дополнительная прибавочная стоимость, представляющая собой разность между ценой производства на худших участках (общественная цена производства) и индивидуальной ценой производства на средних и лучших участках.

**Монопольная рента** - особая форма земельной ренты, образуется при продаже определенных видов сельскохозяйственных продуктов по монопольной цене, превышающей их стоимость.

С развитием рыночных отношений в России земля стала товаром, т. е. любой земельный участок может перейти в собственность, соответственно, у каждого земельного участка есть своя цена. Земля, как и всякий товар, имеет свою потребительскую и рыночную стоимости.

**Потребительская стоимость**является отражением стоимости земли для пользователя.

**Рыночная стоимость –**это цена земельного участка, которая является наиболее вероятной при его продаже на открытом рынке в условиях конкуренции.

Земля является, как и любой товар, объектом операций купли—продажи, удовлетворяет потребности потребителей и имеет набор качественных и количественных характеристик.
Субъектами экономических отношений на рынке земли выступают два типа собственников — полный собственник и собственник по пользованию.

***Полный собственник* (землевладелец)** обладает всеми правами собственности на земельный участок и определяет его дальнейшее использование. После заключения сделки по аренде определяется конкретный пользователь земли — *землепользователь*.

***Землевладение***— владение землей на правах собственности и отдача ее в пользование предприни­мателям.

***Землепользование***— пользование землей в установлен­ном законом порядке. Землевладелец может сам заниматься про­изводительным использованием земли, тогда землевладелец и землепользователь едины в одном лице. Пользователь же земли не обязательно является ее собственником.

Особенностью механизма ценообразования на рынке земли является необходимость различать земельный участок как таковой и производственную функцию земли. У землевладельца существует три варианта использования своей собственности: земельный участок можно продать, выручив за него соответствующую цену; на данном участке можно вести хозяйственную деятельность, получая при этом регулярный доход в виде прибыли; земля может быть сдана в аренду, что принесет ее владельцу регулярный доход в виде ренты.

Купля-продажа земли в современных условиях приравнивается к купле-продаже капитальных активов. В данном случае цена земли будет определяться только двумя основными факторами: размером ренты, которую можно будет получать, став собственником земельного участка, и размером ставки ссудного процента. Покупатель земли стремится приобрести участок не из-за земли как таковой, а из-за дохода, который может приносить эта земля, т.е. приобретается право на получение регулярного дохода в течение того периода времени, когда земля будет находиться в собственности покупателя. Именно поэтому становится необходимым при определении цепы земли использовать ставку ссудного процента.

Владелец некоторой суммы денег может использовать ее по-разному: положить на срочный вклад в банке, вложить в покупку дорогостоящего имущества или драгметаллов, но может и купить земельный участок. Таким образом, получается, что цена земли — это дисконтированная ценность и, соответственно, она может быть рассчитана аналогично случаям покупки любого другого вида капитального блага. Главное, что необходимо здесь учесть, — доход будет выплачиваться собственнику земли все время, пока земля будет оставаться в его собственности, т.е. доход в виде ренты будет выплачиваться неопределенно долго.

Еще в XIX в. рента была определена как отдача на фактор, предложение которого сильно ограниченно. Согласно теории известного английского экономиста Давида Рикардо (1772—1823) рента появляется, когда рост населения вынуждает переходить к использованию менее плодородных земель. При этом издержки производства на худших по качеству землях будут выше, чем на плодородных, и производство на этих плодородных землях создаст тот доход, который и позволит земле стать источником ренты. С течением времени эти рентные платежи и сама ценность земли будут повышаться, так как рост населения приведет к тому, что у людей появится необходимость в освоении все более и более неплодородных участков земли. И тогда рента начнет уплачиваться со всех участков земли

Как было показано выше, цена земли зависит не только от величины ренты, но и от других факторов: уровня налогообложения, доходов от других факторов производства, а также прогноза в отношении такого показателя, как процентная ставка по займам. В целом цена земли как дисконтированная ценность определяется по формуле



Из данной формулы видно, что цена земли растет при увеличении ренты и надает, если в силу каких-либо причин повышается ставка процента. Но помимо ренты собственник земли может получать и другой доход — *арендную плату.* При этом зачастую рента уже включает в себя арендную плату, особенно если земельный участок арендуется для хозяйственного использования не в чистом виде, а с построенными на нем сооружениями. В таком случае арендная плата выступает как самостоятельная форма платежа, при которой используется лишь учет недвижимости (зданий, сооружений и т.п.), а ее формула имеет вид



Рассмотренные выше определения цены земли и арендной платы — теоретические. На практике они зависят от множества факторов, которые учитываются в каждом конкретном случае. Но одно остается неизменным: существование земельной ренты предполагает платность важнейшего производственного фактора — земли.

В целом же цена земли как капитального актива помогает лучше понять сущность одного из факторных рынков, существующих в современной экономике, а именно — рынка земли.