

## **Реабилитация ренты**

**Талонов А.В.**, д.э.н., профессор кафедры теории менеджмента  
и бизнес-технологий, РЭУ имени Г.В.Плеханова

**Кемхашвили Т.А.**, старший преподаватель кафедры теории менеджмента и  
бизнес-технологий, РЭУ имени Г.В.Плеханова

**Аннотация.** Авторы предприняли попытку «отбелить» понятие «ренты», вернуть ей то значение и тот смысл, который придавали ей классики политической экономии. Также показано почему такая уважаемая экономическая категория не имеет практически ни какого значения в стране. Дан ответ на вопрос, что нужно сделать для того, чтобы заработал механизм ренты и изменил облик наших городов и степень их благоустройства.

**Ключевые слова:** рента, городское благоустройство, изъятие ренты.

## **Rehabilitation of Rent**

**Talonov A.V.**, Professor of the Department of Management Theory  
and Business Technologies

**Kemkhashvili T.A.**, Senior Lecturer of the Department  
of Management Theory and Business Technologies

**Annotation.** The authors have attempted to rehabilitate the concept of rent, to return it its original meaning, implicated by the classics of economic thought. The article also discusses why this important economic category is practically missing in Russia. The article also suggests the ways to make the mechanism of rent work to change the image of Russian cities and their level of livability.

**Keywords:** rent, urban development, rent withdrawal.

По поводу ренты – традиционно уважаемой всеми классиками политэкономии категории сегодня существует столько заблуждений, что это не может не настораживать. В Интернете желающие могут на это ключевое слово найти все что угодно. Так: «Рента – регулярный доход, полученный лицом в ходе использования имущества, земли, капитала в аренду без дополнительных затрат»<sup>1</sup>. Не совсем понятно, что это за регулярный доход – прибыль, процент на капитал, поступления в виде арендной платы, наконец, просто доход? Далее: «Земельная рента – цена уплачиваемая за использование земли и других природных ресурсов»<sup>2</sup>. Из этого определения не ясно, чем рента отличается от аренды – другой экономической категории. И, наконец, далее: «Финансовая рента – ряд последовательных фиксированных платежей, производимых через равные промежутки времени». Отсюда вообще не ясно, что авторы имели в виду под «рядом последовательных фиксированных платежей».

Разумеется, могут возразить, что в научной статье ссылки на Интернет не совсем корректны. Отчасти это так. Но авторы исходили из того соображения что определения, попавшие в Википедию взялись не просто так, а были заимствованы из вполне ученых работ.

**И наконец, то что приходит на ум большинству неискушенных соотечественников при упоминании ренты.** «Договоры ренты подразумевают выплату ежемесячной суммы в указанном количестве лицу, которое впоследствии передаст право пользования собственности на свое имущество плательщику»<sup>3</sup>. Это понимание ренты навязанное нам юристами не имеет ничего общего с экономическим знанием. Это классический случай подмены понятий.

Рента представляет собой всеобщий феномен и, разумеется, не ограничивается землей. Земля и оказываемые ею услуги трактуются современной экономикой, начиная с представителей австрийской школы, точно так же, как и остальные факторы производства и их услуги. Я бы даже

---

<sup>1</sup> Socrenta.ru/orente – Московская городская служба ренты

<sup>2</sup> <https://ru.wikipedia.org/wiki/Рента> - Википедия — свободная энциклопедия

<sup>3</sup> Kvartira3.com/pozhiznennayarenta-Квартира3.com, Информационно-юридический справочник

сказал, забегая вперед, рента неразрывна связана с собственностью, какой бы она ни была. С собственностью в самом широком смысле этого слова. Ф. Бастиа отмечал, что есть люди, которые представляют себе собственность только в виде возделанного поля или мешка с деньгами. Но разве не существует, спрашивал он, собственность рабочих рук, собственность способностей, собственность идей – одним словом, собственность всякого рода услуг? «Работа с помощью более хороших инструментов приносит «ренту» по сравнению с отдачей от использования менее подходящих инструментов вследствие того, что снабжение более пригодным инструментом недостаточно. Более способные и более усердные рабочие зарабатывают «ренту» по сравнению с заработной платой, получаемой менее квалифицированными и менее энергичными конкурентами»<sup>4</sup>.

Однако, в истории экономической мысли рента все таки неразрывно связана с землей. А. Смит XI-ю главу своего труда «Исследование о природе и причинах богатства народов», посвященную ренте, начинает со следующего объяснения. «Рента, рассматриваемая как плата за пользование землей, естественно, представляет собою наивысшую сумму, какую в состоянии уплатить арендатор при данном качестве земли. Устанавливая условия договора, землевладелец стремится оставить арендатору лишь такую долю продукта, которая достаточна для возмещения капитала, затрачиваемого им на семена, на оплату труда, покупку и содержание скота, а также остального сельскохозяйственного инвентаря, и для получения обычной в данной местности прибыли на вложенный в сельское хозяйство капитал»<sup>5</sup>.

Между тем, Д. Риккардо, развивая учение Смита, во второй главе Начал политической экономии и налогового обложения дает краткое и чрезвычайно любопытное определение ренты. Он пишет: «...рента всегда является разницей в продукте, полученном посредством приложения двух одинаковых количеств

---

<sup>4</sup> Мизес Людвиг фон. Человеческая деятельность: Трактат по экономической теории/ пер. с 3 –го испр. англ. Изд. А.В.куряева. – М.: ОАО «НПО «Экономика», 2000. – с. 595

<sup>5</sup> Смит А. Исследование о природе и причинах богатства народов. – М.: Эксмо, 2007. с.187.

капитала и труда»<sup>6</sup>. Все. Никакого упоминания о земле. Дефиниция получилась всеобъемлющей и может распространяться на многие области человеческой деятельности, даже крайне удаленные от предмета экономики. Например, согласно этому определению, рентными являются отношения двух человек, купивших по одинаковой цене билеты в один и тот же вагон поезда, но первому досталась верхняя полка в купе, а второму нижняя. Или, скажем, билет первого пассажира обеспечивал ему место в купе в середине вагона, а билет второго – в купе рядом с туалетом. Разница в продукте при одинаковом количестве капитала, на мой взгляд, очевидна. То же самое с автобусом: пассажир стоит или сидит при одной и той же стоимости билета. Место в аудитории на лекции или в театре в рамках амфитеатра и так далее. Примеров можно привести много. В каждом из них на лицо не учитываемые, но, однако, существующие рентные отношения. Очевидно, во всех этих и многих других подобных случаях следует компенсировать пострадавшим, либо изъять у выигравших.

**В свете сказанного можно согласиться с определением ренты, данным в другом разделе Википедии со ссылкой на собрание сочинений Д. Рикардо в переводе Н. Зибера (1882 г.). Рента—** добавочный доход, получаемый предпринимателем сверх определённой прибыли на затраченные труд и капитал; образование ренты обусловлено более благоприятными условиями, в которых один предприниматель находится перед другим, например, обрабатывает лучший участок земли, обладает привилегией и т. д.

Определение Рикардо есть не что иное, как определение дифференциальной ренты. Заслуги Рикардо в этой области неоспоримы, тем более, что дифференциальная рента представляет собой всеобщий феномен, выходящий далеко за границы определения цен на землю. Классическая экономическая наука ошиблась, когда присвоила земле отдельное место в своей теоретической системе. В экономическом смысле земля является фактором производства, и законы, определяющие формирование цен на землю, те же

---

<sup>6</sup> Рикардо Д. Начало политической экономии и налогового обложения. – М.: Эксмо, 2007 с.435.

самые, что определяют формирование цен на другие факторы производства (капитал, труд).

Разновидностью земельной (сельскохозяйственной) ренты является рента городская. Она также носит дифференциальный, то есть разностный, характер, в зависимости от местоположения и интенсивности застройки, что вполне соответствует сельскохозяйственной ренте №1 и №2.

Городская рента №1 (по расстоянию) возникает тогда, когда застройка земли (например, на окраинах) оказывается выгоднее, чем ее сельскохозяйственная эксплуатация. Чем ближе расположены земельные участки к деловым кварталам города, тем выше будет рента по расстоянию, так как рентабельность дома прямо зависит от квартирных цен, последние же зависят от спроса, а спрос на жилые помещения, расположенные поблизости от центра города, конечно, выше, чем на более отдаленные квартиры.

У теоретика земельной ренты Риккардо не встречается почти никаких упоминаний о данном виде ренты, что вполне объяснимо, так как она стала актуальной лишь во второй половине девятнадцатого столетия, вместе с ростом и уплотнением городов. У К. Маркса содержится утверждение, что рента получается не только с сельскохозяйственных земель, но также и с земель, служащих для застройки и жилища, а также указание на разницу между земельной и городской рентой: первая исходит из того, что за продукты земли получают, при неодинаковых издержках, одинаковые цены, теория же городской ренты, наоборот, из того, что при одинаковых издержках получают неодинаковые цены<sup>7</sup>.

Городская рента представляет собою нетрудовой доход, получаемый от пользования землей под жилыми, офисными, торговыми зданиями. Если вычесть из общего дохода дома затраты на его содержание и часть, составляющую прибыль домовладельца (нормальный годовой процент со

---

<sup>7</sup> Попова Е.В., Варламов А.В. Гражданское общество как основа новой модели управления российской экономики // Транспортное дело России. 2008. № 6. С. 46-48.

стоимости постройки), то получим величину городской ренты с земельного участка под этой постройкой.

Рента многолика. В экономических справочниках можно найти определения ренты абсолютной, базовой, валовой потенциальной, земельной, земельной капитализированной, исторической, контрактной, «мертвой», натуральной, пожизненной, рыночной, строительной, экономической и, естественно, дифференциальной. Нет необходимости воспроизводить здесь эти определения. Хочется ограничиться следующим.

Многие определения не проводят четкую границу между рентой и арендой. Некоторые же фактически сводят одно к другому. Например, «в оценочной терминологии экономическая рента означает рыночную арендную ставку». Или там же, «рента «мертвая» – арендная плата, которая выплачивается за неиспользованную собственность»<sup>8</sup>.

Не в этом ли причина того, что подавляющее большинство студентов не может внятно отличить одну экономическую категорию от другой, сводя, как правило, ренту к арендной плате за землю?

Разумеется, любой владелец собственности в своей предпринимательской деятельности, как правило, не отличает ренту от аренды. Он получает вознаграждение, вытекающее из совокупности прав на объект своей собственности. Этого для него вполне достаточно. Любые рассуждения о различии двух экономических категорий для него не имеют значения, поскольку на бытовом уровне не вычисляемы и даже не обнаруживаемы.

Одним из важных аспектов для владельца при формировании размера ренты является возможность с помощью зафиксированного уровня покрыть все понесенные им издержки. Еще одной важной задачей ренты для владельца является возможность использование ренты в качестве инструмента управления своими рисками.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Недвижимость. Энциклопедический словарь, 2008, Р. Т. Нагаев с.883

<sup>9</sup> Хачатурян М.В. К проблеме влияния глобализации на формирование и развитие экономических систем//Транспортное дело России. 2010. № 9. С. 100

Категория ренты имеет (должна иметь) значение для третьих сторон сделки. Это или те субъекты экономических отношений, усилиями которых, и образуется рента у собственника, или субъекты по своему статусу призванные восстанавливать экономическую справедливость в обществе, чьей заботой является обеспечение равных условий конкурентной борьбы.

Говоря о равных условиях, я опять возвращаюсь к определению ренты у Риккардо, содержащей утверждение об одинаковых количествах труда и капитала.

Не лишне обратить внимание на то, что рентные отношения могут быть задействованы лишь тогда, когда четко решены вопросы собственности. В городах, например, при господстве муниципальной собственности о категории ренты можно забыть. Только частная собственность может сделать реальностью рентные отношения. Не случайно, что в Москве, к примеру, средства, изымаемые как рента не играют никакой роли. Между тем в США механизм ренты наполняет примерно на треть городские бюджеты и сильно способствует развитию городов. Городская рента взимается с собственника и расходуется так, что у этого собственник в результате действия городских властей наблюдается рост цены собственности. Например, городские власти решают провести дорогу в один из неблагоустроенных кварталов. Представители муниципалитета оповещают собственников земли и зданий мимо которых намечается провести трассу. Допустим ожидаемая стоимость дороги равна 100 млн. долларов. Эти деньги идут из городского бюджета, но земле и домовладельцы обязуются скажем в течении 10 лет покрыть все расходы из той величины на которую ожидается увеличение рыночной стоимости земли и зданий. Если дома доходные, то в результате строительства дороги арендная плата за квартиры в них повышается и вот эта разница идет в счет погашения денег потраченных на строительство дороги. Разумеется подобные проекты реализуются лишь в случае договоренности муниципальных властей и руководства местной территориальной общины. В этом и подобных случаях действует принцип изложенный еще Л.А. Велиховым: «Расходы

местного хозяйственного значения, поскольку в них можно учесть индивидуальную выгоду тех или иных групп населения, естественно покрываются пошлинами и специальными сборами, основанными на принципе «индивидуальные услуги – индивидуальное возмездие»<sup>10</sup>. Так механизм ренты способствует благоустройству городов. При этом платит именно тот, кто получает выгоду от муниципальных расходов.

Еще раз хочется подчеркнуть, что механизм ренты в результате работы которого растет рыночная стоимость недвижимости и одновременно обустроивается город, возможен лишь при наличии значительного сектора частной собственности, включая собственность на городскую землю.

Об этом говорил в свое время Ф. Бастиа: «Если государство тратит деньги разумно, то израсходованная ценность должна преобразоваться и вновь оказаться, в той или иной форме, в руках собственника, капиталиста, трудящегося. Для земельного собственника она может появиться лишь в виде приращения цены на землю»<sup>11</sup>.

## **Литература**

1. Велихов Л.А. Основы городского хозяйства. – М.: наука, 1996. 480.
2. Мизес Людвиг фон. Человеческая деятельность: Трактат по экономической теории/ пер. с 3 –го испр. англ. Изд. А.В.Куряева. – М.: ОАО «НПО «Экономика», 2000. – 878 с.
3. Рикардо Д. Начало политической экономии и налогового обложения. – М.: Эксмо, 2007
4. Недвижимость. Энциклопедический словарь, 2008, Р. Т. Нагаев с.883
5. Смит А. Исследование о природе и причинах богатства народов. – М.: Эксмо, 2007.

---

<sup>10</sup> Рикардо Д. Начало политической экономии и налогового обложения. – М.: Эксмо, 2007, с.365

<sup>11</sup> Велихов Л.А. Основы городского хозяйства. – М.: наука, 1996. 480. с.292

6. Попова Е.В., Варламов А.В. Гражданское общество как основа новой модели управления российской экономики // Транспортное дело России. 2008. № 6. С. 46-48.

7. Хачатурян М.В. К проблеме влияния глобализации на формирование и развитие экономических систем//Транспортное дело России. 2010. № 9. С. 100

8. <https://ru.wikipedia.org/wiki/Рента> – Википедия – свободная энциклопедия

9. [Kvartira3.com/pozhiznennayarenta](http://Kvartira3.com/pozhiznennayarenta)-Квартира3.com, Информационно-юридический справочник

10. [Socrenta.ru/orente](http://Socrenta.ru/orente) – Московская городская служба ренты