



## РЕНТА И ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЦЕННОСТЬ ЗЕМЛИ



Хатамова Гавхар Киямовна, доцент.

Навоийский государственный педагогический институт  
(Узбекистан)

**Аннотация.** В данной статье анализируется рента и ее экономическая сущность. Разъясняется земельная рента и ее экономическое значение, методы оценки. Объясняет дифференциальную ренту и причины ее возникновения.

**Ключевые слова.** Доходы, факторные доходы, рента, капитал, метод, оценка, стоимость, прибыль, дифференциальная рента, рыночная экономика.

**Abstract.** This article analyzes rent and its economic essence. Explains differential rent and the reasons for its occurrence. Explains land rent and its economic significance, methods of its assessment.

**Keywords.** Income, factor income, rent, capital, method, valuation, cost, profit, differential rent, market economy.

**Annotatsiya.** Ushbu maqolada renta va uning iqtisodiy mohiyati tahlil qilingan. Differensial renta va uning vujudga kelish sabablari tushuntirib o'tilgan. Yer rentasi va uning iqtisodiy ahamiyati, baholash usullari yoritib berilgan.

**Kalit so'zlar:** Daromad, omil daromadi, renta, kapital, usul, baho, tannarx, foyda, differentsial renta, bozor iqtisodiyoti.

Экономическая оценка земли отражает сравнительную ценность ее как особого средства производства в сельском хозяйстве, исходя из объективных условий в соответствующих природно-экономических районах. В основе экономической оценки лежат различия в качестве почв, вызванными как природными, так и экономическими условиями производства.

При экономической оценке земли определяют степень влияния качества почвы на такие важнейшие экономические показатели, как валовую продукцию, валовый и чистый доход, прибыль и др.

Экономическая оценка земли осуществляется в двух направлениях: общая экономическая оценка земли как средства производства и частная оценка по эффективности возделывания отдельных сельскохозяйственных культур. Методика экономической оценки земли основывается на массовых данных как минимум за последний пятилетний период о фактической урожайности

сельскохозяйственных культур и материальных затрат на их производство. Оценочные показатели рассчитываются по агропроизводственным группам почв, отдельно по орошаемым, осушенным и немелиорируемым землям при относительно выровненной структуре производства.

Земельная рента как экономическая категория представляет собой доход, получаемый земельными собственниками в виде платы за пользование землей. Общим для различных форм ренты является то, что она является экономической формой реализации права земельной собственности. [2]

Дифференциальная земельная рента — это форма земельной ренты, которая характеризуется добавочной прибылью, возникающей как разница в производительности труда при равно великих затратах на средних и лучших по плодородию и местоположению участках земли.

Условиями образования дифференциальной земельной ренты являются наличие различий в уровне плодородия земли, в местоположении участков по отношению к рынкам сбыта, а также в отдаче добавочных вложений капитала в земельные ресурсы.

Источниками дифференциальной земельной ренты выступает дополнительный чистый доход, образующийся на относительно лучших и удобно расположенных землях или при повышающейся производительности добавочных инвестиций в землю. В практике оценки земли дифференциальную ренту еще называют дифференциальным доходом.

По способу производства добавочной прибыли различают два вида дифференциальной ренты: дифференциальная рента — 1 и дифференциальная рента — 2.

Дифференциальная рента — 1 представляет собой устойчивую добавочную прибыль, полученную как результат разной производительности одинаковых затрат труда на равных земельных участках различного плодородия и место положения. Она имеет две разновидности: дифференциальная рента 1 по плодородию участков и дифференциальная рента 1 по место положению земель.

Дифференциальная рента — 2 это устойчивая добавочная прибыль, полученная как результат различной производительности последовательных добавочных вложений капитала на одном и том же участке земли. Она органический связана с процессом интенсификации сельского хозяйства, целью которого является увеличение выхода продукции с единицы земельной площади при данных затратах капитала.

Дифференциальная рента — 1 исторически возникла значительно раньше дифференциальной ренты — 2 и растет по мере развития экстенсивного земледелия. Она увеличивается в связи с вовлечением в хозяйственный оборот новых земельных участков. Масса дифференциальной ренты — 1 может возрасть при данном уровне техники как в случае перехода от худших земель к лучшим, так и в случае перехода от лучших земель к худшим.

В первом варианте рост ренты будет обусловлен уровнем регулирующей цены производства при вовлечении в эксплуатацию относительно

лучших по качеству земельных участков. Во втором — масса ренты будет расти в связи с увеличением добавочной прибыли за счет большой площади использованных средних земель.

В сельском хозяйстве в условиях частной собственности существует два вида монополий на землю: Монополия хозяйства на землю и монополия собственности на землю. В первом случае земля монополизирована как объект хозяйства арендаторами и на каждом земельном участке хозяйничает отдельный арендатор. Он не дает другим арендаторам возможность приложить свой капитал к этой же земле. Во втором земля монополизирована как объект собственности землевладельца и каждый земельный участок находится в собственности определенного землевладельца. Последний решает дать или не дать арендатору возможность приложить свой капитал к чужой земле.

Экономическая эффективность использования земли в сельском хозяйстве характеризуется системой натуральных и стоимостных показателей. Основными из них являются следующие:

- урожайность сельскохозяйственных культур, ц/га.
- стоимость валовой продукции, валового и чистого дохода прибыли в расчете на 1 га, сум.
- окупаемость затрат в земельные ресурсы, сум на 100 сум материальных затрат,
- дифференциальный доход, сум га.
- рентабельность производства продукции, %.

Стоимость валовой продукции определяют как производственное отношение от урожайности сельскохозяйственных культур (основной и побочной продукции) и кадастровой цены конкретного вида продукции (Кц).

$$K_{ц} = C_{п} + П_{п}$$

Где  $C_{п}$  — себестоимость производства конкретного вида продукции, сум/ц.

$П_{п}$  — размер прибавочного продукта, сум/ц.

Размер прибавочного продукта, как правило, устанавливается в процентах к стоимости.

В качестве критериев экономической оценки земли принимаются стоимость валовой продукции, валового и чистого дохода в расчете на 1 га почвенной разности. [5]

Лучшие земли по качественной характеристике и многолетним средним экономическим показателям оцениваются в 100 баллов. За эталон 100 баллов приняты показатели южных, глубоких черноземов. Шкала оценки других видов почв определяется как отношение стоимости валовой продукции, валового и чистого дохода каждой сравниваемой агропроизводительной группы к показателям эталона.

Окупаемость затрат (Оз) в земельные ресурсы определяют, используя следующую формулу:

$$Oz = \frac{Зм}{Пв}$$

Где Пв — стоимость валовой продукции по кадастровым ценам, сум/ц.

Зм — материальные затраты на 1 га земли сум.

Дифференциальный доход находится на основе стоимости валовой продукции и окупаемости затрат.

Размер дифференциального дохода (Дд) рассчитывают по формуле:

$$Dd = \frac{Пв * (Oz - 1,4)}{Oz}$$

Где 1,4 — коэффициент размера прибавочного продукта.

Оценочная стоимость сельскохозяйственных земель может быть определена как производное размера дифференциальной ренты на срок капитализации земель. В свою очередь размер дифференциальной ренты (Др) находится по формуле:

$$Dr = \frac{(Цв - Ци)}{Ун}$$

Где Цв — средневзвешенная цена продажи основной культуры, сум/ц.

Ци — индивидуальная цена производства продукции, сум/ц.

Ун — урожайность нормальная, ц/га.

Индивидуальная цена производства продукции представляет собой сумму затрат нормативной заработной платы, материальных ресурсов, внутри производственные транспортные затраты, умноженную на нормативную рентабельность, которая обеспечивает расширенное воспроизводство и плюс транспортные затраты по перевозке урожая к рынку сбыта.

В качестве дополнительных показателей при определении эффективности использования земли могут быть использованы:

— удельный вес сельскохозяйственных угодий в общей земельной площади, в%.

— удельный вес пашни в структуре сельскохозяйственных угодий, в%.

— удельный вес посевов сельскохозяйственных культур в площади пашни, в%.

Увеличение производства сельскохозяйственной продукции может быть успешно осуществлено только при условии значительного повышения эффективности использования земельных ресурсов. В современных условиях это приобретает особую актуальность.

Интенсивное ведение сельскохозяйственного производства предполагает дополнительные вложения материальных и денежных средств в виде применения новых машин и технологий, развития химизации и мелиорации, внедрения перспективных сортов и гибридов сельскохозяйственных культур, высоко

продуктивных пород животных. Все это в конечном итоге будет способствовать более эффективному использованию земельных ресурсов.

**В данной статье нельзя не упомянуть о государственном земельном кадастре.**

Все земли Республики Узбекистан представляют единый государственный земельный фонд.

В состав единого государственного земельного фонда входят следующие категории земли: земли сельскохозяйственного назначения, земли промышленных, транспортных, горнорудных и других организаций и предприятий, а также курортов и заповедников, земли городов, поселков и других населенных пунктов, земли Государственного запаса.

Наибольшие площади земель закреплены за сельскохозяйственными предприятиями и организациями. [6]

Принято различать такие понятия как «общая земельная площадь» и «площадь сельскохозяйственных угодий». В состав общей земельной площади относят всю территорию, закрепленную за сельскохозяйственным предприятием. Сельскохозяйственные угодья представляют собой земли, которые используются для производства сельского в общей земельной площади принято называть структурой земельной площади, а процентное отношение отдельных видов угодий в общем размере сельскохозяйственных угодий представляют собой структуру сельскохозяйственных угодий.

Структура сельскохозяйственных угодий зависит от зональных особенностей землепользования и характеризуется различиями по экономическим районам.

Для сравнения сельскохозяйственных угодий с разной структурой используют такой показатель, как условная пашня. За единицу условной пашни принимают 1 га сеянных трав. Коэффициент перевода естественных сенокосов и пастбищ в условную пашню рассчитывают по формуле:

$$K = \frac{U_{сп}}{U_{т}}$$

Где  $U_{сп}$  — урожайность сена или зеленой массы на сенокосах и пастбищах, ц/га.

$U_{т}$  — урожайность сена или зеленой массы на пашне, ц/га.

С помощью показателя условной пашни сглаживаются различия в структуре сельскохозяйственных угодий. Однако при этом не учитываются качественная характеристика и плодородие почв.

Рациональное использование земли и обеспечение постоянного повышения ее плодородия обуславливают необходимость организации всестороннего количественного и качественного учета земель на основе единого кадастра. Государственный земельный кадастр представляет собой систему необходимых сведений и документов о правовом

режиме земель, их распределение по собственникам земли, категориям земель, а также о качественной характеристике и ценности земельных угодий. Положение о Государственном земельном кадастре принято Законом Республики Узбекистан «О земельном кадастре».

Выявление Государственной программы мониторинга земель позволит обоснованно судить о степени воздействий негативных процессов, своевременно проводить диагностику и оценку этих процессов, разрабатывать меры по предупреждению и устранению последствий негативных явлений, а также осуществлять на более высоком уровне контроль за состоянием земель, их использованием и охраной.

### Литература:

1. Учебно-методический комплекс по предмету «Экономическая география и экология» Ташкентский финансовый институт. Ташкент 2012 г.
2. Малышев, Б. С. «Общая теория ренты» М., 2001.
3. Боровинская, Н. А. Правовой режим земель сельскохозяйственных производственных кооперативов. — Ульяновск, 2003.
4. Крассов, О. И. Земельное право. Учебник. — М.: Юристъ, 2000.
5. Крассов, О. И. Право частной собственности на землю. — М., 2000.
6. Коваленко, Н. Я. Экономика сельского хозяйства. С основами аграрных рынков. Курс лекций. — М.: Ассоциация авторов и издателей, ТАНДЕМ: Издательство ЭКМОС, 1999.

Copyright: © 2024 by the authors. This work is licensed under a Creative Commons Attribution-4.0 International License (CC - BY 4.0)

