

ЗЕМЕЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ КАК ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КОНЦЕПЦИЯ И ОБЛАСТЬ ИССЛЕДОВАНИЙ¹

РИЧАРД Т. ЭЛЛИ

Пер. с англ. А.А. Оганесян

Статья представляет собой попытку совершенствования методов исследования земельной собственности с позиций экономической науки. Обосновывается целесообразность ограничения общественных прав на землю в рамках земельной реформы XX в. Сформулированы основные аспекты земельной собственности в рамках правовой и экономической концепций.

The article is aimed at improvement of landed property research methods within the economic science. Expediency of common rights limitation are advocated as a part of twentieth century land reform. The main aspects of economic and law concepts of landed property are formulated.

Наше общество столкнулось с необходимостью разрешения серьезнейших экономических проблем, связанных с собственностью на землю, и вряд ли обращение к экономическим трактатам поможет в этом. Проблемы эти коренятся в основах нашего экономического уклада, и все же именно мы, экономисты, которые должны бы быть несколько прозорливее других, выйдем на удивление беспечными. Большинство мыслителей-философов сошлись на том, что частная собственность на землю до сих пор служила оплотом политической свободы, потому что — согласно выдвигаемым аргументам — она породила сильный класс свободлюбивых людей, и в то же время создала прочный фундамент, позволивший им успешно выступать в качестве оппозиции тирании. Земля, находящаяся в частной собственности, служит обеспечением кредита в Соединенных Штатах, где сосредоточены миллиарды долларов, питающих нашу промышленность. Частная собственность на землю является основой существования кредитно-строительных обществ, которые в этой стране обеспечивают собственными домами, возможно, больше людей, чем любое другое отдельное агентство. Широко распространено убеждение, что эти дома наделяют своих собственников неким особым общественным престижем и превращают их в добропорядочных горожан. С другой же стороны, земля, находящаяся в частной собственности, увеличивает количество домовладельцев. Кроме того, не прибегая к помощи кредитно-строительных обществ, во всех уголках нашей страны частные лица, мужчины и женщины, молодые и пожилые используют землю в качестве обеспечения кредита на строительство собственных домов, что позволяет им улучшить свое экономическое положение. Молодой человек, покупающий участок под застройку, сначала постепенно выплачивает его стоимость, а затем, используя этот участок в качестве залога, берет кредит на строительство дома и так же постепенно выплачивает стоимость строительства, закаляя при этом характер, что стало так привычно для нашей страны. И хотя иногда встречаются города, подобные Нью-Йорку, где условия очень нестандартны и для которого такие молодые люди скорее исключение, в общем и целом для страны они весьма типичны. В деревнях и маленьких городах наблюдения, конечно же, показали бы, что это тот тип людей, которые сейчас наживают благосостояние. Земля представляет собой вид инвестиций, доступный каждому — простому рабочему и профессионалу, мужчине и женщине. Пожалуй, такой способ инвестирования менее, чем какой-либо иной, вызывает ассоциации с чем-то непонятным и загадочным, а кроме того стимулирует формирование сбережений в большей степени, чем любая другая собственность.

¹ Впервые статья опубликована в Ely Richard T. Landed Property as an Economic Concept and as a Field of Research // The American Economic Review. Vol. 7. No. 1. Supplement, Papers and Proceedings of the Twenty-ninth Annual Meeting of the American Economic Association (Mar., 1917). pp. 18–33.

Частная собственность на землю — источник радости для тех, кто ее приобретает. Какое счастье испытывают супруги, когда все расходы на ферму или домик наконец-то покрыты! Какое удовольствие обернуться назад, вспоминая каждый шаг трудного пути, пусть даже некоторые из этих шагов сопровождались непосильными жертвами! Стоит только задаться целью, как все вокруг начнет способствовать ее достижению. Типично описание румынских крестьян в недавней статье: «Они бережливы и воздержанны. Единственная великая мечта, которую лелеет каждый из них, — обладать возделываемой землей, которую можно будет назвать своей собственностью».

Частная собственность на землю неразрывно связана с благотворительными пожертвованиями всех видов. Наши колледжи и университеты, больницы, научно-исследовательские институты осуществляют крупномасштабные инвестиции в земельные участки — либо прямые, либо косвенные, посредством ценных бумаг, связанных с землей.

При написании данной статьи я не ставил перед собой задачу формулировать аргументы в пользу частной собственности на землю. Я просто описал существующее положение дел, осветив определенные аспекты земельной собственности. Функционирующие сегодня правила и механизмы, по-видимому, могут быть изменены на пользу общества; но, конечно, реализацию подобных проектов нужно начинать лишь после тщательного научного исследования. Деньги сотен тысяч людей направляются на то, чтобы уничтожить земельную собственность, ликвидировав ее ценность, иначе говоря, вынуть ядро ореха, оставив скорлупу. Вместе с ценностью исчезнет собственность в экономическом смысле, а наши суды справедливо считают, что и в юридическом. В то время как эта агитация против земельной собственности продолжается, очень мало средств направляется на проведение научных исследований.

Томас Арнольд однажды сказал: «Ошибочная политическая экономия — плодородная почва для развития преступности». Как бы то ни было, искажение экономической науки — это причина распространения ошибок, влекущих фактически разрастание бедствий и нищеты, что и демонстрируется несовершенством наших методов исследования земельной собственности.

На предыдущих собраниях Американской экономической ассоциации экономическая теория предстала перед нами в плачевном состоянии: горестные стенания были вызваны тем, что нам так и не удалось продвинуться вперед в теоретических вопросах. Боюсь однако, что мы исходили из ошибочных представлений о теории; или, если можно так выразиться, у нас была ненаучная теория о теории. Мы искали простого объяснения и стремились к простым обобщениям там, где по природе своей они не могли иметь место. В теории земельной ренты мы стремились обнаружить единый принцип, который помог бы решить все наши проблемы с землей. Мы слышали даже о теории распределения. Но такой теории ренты не существует, и еще менее вероятной представляется разработка теории распределения. Временами я опасаясь, что мы окажемся в опасной близости от позиции врача-шарлатана, у которого всегда наготове универсальное лекарство от всех болезней нашего тела. Наша жизнь сложна, и сложность ее возрастает день ото дня. Ни одно из объяснений происходящего нельзя считать полностью адекватным; ни одна из теорий не может сделать больше, чем помочь совсем немножко или, возможно — лишь иногда — совершить прорыв. Постигание принципов функционирования любой обширной сферы нашей экономической жизни требует опоры на множество теорий, а каждый применяемый метод должен приближать нас к научной истине и помогать выработке практических рекомендаций.

В те времена, когда жизнь была сравнительно проще, основатели экономической науки разработали для нас некоторые весьма полезные теории, которые стали хорошим началом; однако мы часто воспринимаем их труды как нечто логически завершенное, а не как начало исследования.

Сегодня необходимо четко осознать, что в традиционном смысле теория принадлежит прошлому, и обращение к ней подобно поиску эликсира жизни. Никакие дедуктивные схемы не смогут привести к простым и понятным теориям, которые предоставили бы готовые рецепты решения практических проблем. Давайте предположим, что некто предложил выдвинуть теорию вашей личной жизни, которая одновременно объясняет ее и содержит руководство для решения жизненных проблем. Что бы вы подумали об этом человеке? Вы бы даже не стали тратить время на то, чтобы опровергнуть такую теорию. Более того, вы не удосужились бы и выслушать этого человека, как только поняли бы, что вам предлагают панацею. Однако в том, что касается неизмеримо более сложной социальной сферы, охватывающей миллионы людских потоков, мы по-прежнему обращаем внимание на того, кто, ссылаясь на мифическое естественное право, в простом памфлете выводит умозаключения, содержащие формулы для решения величайших экономических проблем нашего времени.

Экономисты рассуждали о земле довольно обобщенно, как если бы она была простым объектом, и этот объект включал комбинацию природных сил, предоставляющих человеку производственные ресурсы, различающиеся по качеству и, соответственно, ограниченные, т.е. требующие определенной платы за их использование. В качестве фактора производства и источника ренты земля рассматривалась как некое единое целое. Обратившись к трудам Адама Смита, Рикардо, Джона Стюарта Милля и даже Маршалла, мы обнаружим, что земля трактовалась просто как земля; хотя Маршалл совершил прогресс, признав сложность прав собственности: ведь земельный участок может иметь много различных собственников.

Однако что мы можем фактически сказать о земле как таковой? Очень немногое. Прогресс наблюдается, как только мы начинаем классифицировать земли, но именно результатом поиска обобществлений в отношении земли как таковой стали научные заблуждения и ошибочная политика. Так что же нам сказать о земле как таковой? Что она должна находиться в частных руках? Или что мировым опытом опровергнуто данное утверждение? Это приведет к произволу, аналогов которому еще не видели. Будем утверждать, что земля должна находиться в общественной собственности? Для некоторых видов земель частная собственность по всему миру принесла гораздо больше пользы. Или следует отстаивать мнение, что абсолютно вся земля должна кому-то принадлежать? Огромные водные массы на нашей планете являются свободными благами, не находящимися в чьей-либо собственности, и мир никогда не согласится, чтобы они стали объектом собственности. Сложно делать множество обобщений, которые относились бы к земле как таковой. Экономисты часто говорили, что общественная собственность на землю — удел прошлого; и что мы должны решать проблемы североамериканских индейцев, отказавшись от нее совсем. Возможно, по отношению к индейцам такое заключение справедливо, а возможно, и нет; но подобные обобщения слишком поспешны, поскольку сегодня в определенных масштабах происходит ее возрождение до определенной степени в рамках самой современной земельной реформы в Ирландии. А в Вайоминге мы обнаружили комиссию, в составе которой — признанный авторитет профессор Элвуд Мид с его богатым опытом, рекомендующую в рамках плана по развитию сельского хозяйства в этом засушливом регионе, не допускать передачи в частное владение пастбищные угодья в составе государственных земель, хотя управление государственной собственностью следует осуществлять с ориентацией на достижение определенных целей. Подобное регулирование должно означать возвращение к правам пользования общественным выгоном скота, вроде тех, что существуют на общественных полях в Англии; но, используя английское выражение, права должны быть «ограниченными», а не «безграничными». Таким образом, в рамках земельной реформы XX в. предусматривается ограничение общественных прав.

В целом, собственность означает исключительное право контроля, которым наделяется некое физическое или юридическое (частное или государственное) лицо. Собственность на землю предполагает исключительное право контроля по отношению к земле. Соответствующие права контроля должны непременно различаться в зависимости от природы контролируемого объекта. Сегодня земля представлена очень разнообразно, и ее адекватное определение должно отражать это разнообразие. Необходимо приложить усилия, обратиться за помощью к юридическим источникам, поскольку, имея дело с землей во всей ее конкретике, нельзя не заметить всего многообразия охватываемых категориями «земля» факторов.

В поисках правового определения земли обратимся к работе Тидемана. «Земля, — пишет Тидеман, — это почва, покрывающая поверхность нашей планеты, включая все, что воздвигнуто на ней, или покоится под ней. Теоретически это распространяется на все пространство безгранично вверх до неба, *usque ad coelum*, и вглубь до самого центра Земли, *usque ad orcum*. Таким образом, согласно доктрине обо всем, что добавляется или присоединяется к объекту собственности, а также доктрине о праве на произведенное имущество, понятие земли охватывает здания, деревья и прочую растительность, находящуюся на ней, а кроме того, полезные ископаемые, которые могут находиться в недрах земли. Если по земельному участку протекает вода, собственность на землю дает право ее использовать, однако постоянно действующего права собственности на эту воду не возникает. Право собственности предполагает использование» [3, §2].

Добавим к этому, что тот же автор говорит в отношении элементов, образующих землю, для того, чтобы составить более полное представление о содержании юридической концепции земельной собственности: «Термин «земля» в самом широком значении охватывает не только все составляющие твердого тела планеты Земля, но и все жидкости и газы, металлические и неметаллические вещества, находящиеся под поверхностью земли, слои почвы и подпочвы, располагающиеся, соответственно,

непосредственно на поверхности земли и под ней, а также сооружения на поверхности земельного участка постоянного и стационарного характера. Используемые в коммерческих целях ценные для человека твердые вещества, кристаллические породы, входящие в состав земли, а также жидкости и газы, которые не имеют определенной геометрической формы, в основном называются «полезными ископаемыми», что позволяет отделить их от почвы, подпочвы и прочих элементов термина «земля», не обладающих особой ценностью» [3, §3].

Экономисты уделяли мало внимания определениям земли, довольно опрометчиво удовлетворяясь, как правило, представлениями о ее тождественности силам природы. Тем не менее, в ряде случаев экономический анализ предполагает более глубокий уровень исследования, чем того требует правовой аспект, в рамках которого понятие земли сводится к наиболее узкому ее значению — к природным силам и результатам их функционирования; при этом к дарам природы относятся и те плоды человеческой деятельности, которые были созданы при помощи земли. Экономическая же мысль разграничивает дары природы и плоды человеческого труда. Так, экономист назвал бы дом или амбар капитальными благами, созданными человеком при помощи природы и исключил бы их из состава земли. С другой стороны, экономическая концепция не противоречит правовой в части включения полезных ископаемых, жидкостей и газов в состав земли; вода рассматривается так же, как часть земли, независимо от существования собственности на нее. Можно также отметить, что в значительной степени земля трактуется законом, исходя из целей экономического анализа, например, в области налогообложения.

Как уже утверждалось выше, экономист, как правило, использует термины «природные ресурсы» и «земля» как эквиваленты. Соответствующая экономическая концепция земли получила развитие адекватное выражению у профессора Альфреда Маршалла: «Под землей понимаются те вещества и те силы, которые природа неограниченно предоставляет в пользование человеку — почва и вода, воздух, свет и тепло» [2, ch. I, § 1, p. 138].

Поскольку понятие земли охватывает так много различных веществ и сил, она может быть разложена на составляющие элементы как с естественнонаучной, так и с юридической позиций. Так, Тидеман достаточно ясно отмечает: «В прежние времена, согласно закону, владельцу определенной площади земной поверхности принадлежало также все, находящееся под этой поверхностью на глубине до самого центра Земли. Сегодня, однако, поверхность земельного участка может быть юридически отделена от нижележащих слоев, и фактически число собственников может достигать количества соответствующих слоев почвы. В качестве объектов отдельных прав собственности могут выступать не только пласты почвы, но и различные виды полезных ископаемых, а также разные месторождения или залежи одного и того же полезного ископаемого. К примеру, одному человеку может принадлежать железная руда, второму — залежи свинца, содержащиеся в том же самом участке почвы, третье лицо вправе владеть определенным сегментом угольного пласта, а четвертая сторона — оставшейся частью этого же пласта, в то время как правом собственности на поверхность данного земельного участка никто из них может и не обладать» [3, §6].

Итак, вышесказанное должно навести нас на мысль, что форма контроля, подходящая для одного вида земли или сырья, не подойдет для другого; следовательно, необходима разработка некоей классификации земель. Фактически так оно и есть: классификация земель — первый шаг любого более или менее серьезного исследования земельной собственности после того, как мы сформулировали в общих чертах основные аспекты земельной собственности в рамках правовой и экономической концепций.

Разнообразие земель настолько велико, что исследовательский процесс неизбежно требует составления адекватной классификации. Отметим, что мы использовали термин «адекватный», а не «совершенная», поскольку цели, в которых используется земля, настолько разнообразны и многочисленны, что невозможно составить совершенную классификацию земель огромной страны, а тем более — всей планеты. Но классификацию, которую мы бы сочли адекватной для большинства теоретических и практических целей, мы можем также охарактеризовать как приемлемую, или «удовлетворительную», заимствовав этот термин у Уэйкфилда, так подробно исследовавшего «удовлетворительную цену» земли, упустив, однако, из виду необходимость дополнить свою теорию соответствующей классификацией. Однако то, что считается удовлетворительной классификацией для одного периода, перестанет быть таковой в другом. Фактически, мы можем однозначно утверждать, что, чем выше ступень экономической эволюции и чем интенсивнее земля используется, тем более развитой и полноценной должна быть классификация земель. Итак, экономическая концепция земельной собственности должна быть достаточно

широка, т.е. распространяема на все многообразие территорий; другими словами, концепция эта, должно быть, очень сложна. Если само определение не может охватить все множество признаков, характеризующих явление, то сопровождающее пояснение должно все прояснить.

Во второй части данной статьи земля выступает в качестве области научных исследований, но для начала необходимо уделить внимание вопросу классификации, поскольку существование разных видов земель предполагает разнообразие проблем, требующих поиска их разрешения; так что, фигурально выражаясь, мы лишь едва ступили на почву науки.

Принято считать, что о земле как таковой сказать можно сравнительно немного. Таково общее суждение, касающееся в том числе земельной политики. Тем не менее, дискуссия с позиций экономической теории дает нам возможность сформулировать некоторые обобщения, касающиеся земли как важной экономической категории, изучаемой наряду с капиталом, трудом и предпринимательскими способностями. Прежде чем обратить более пристальное внимание на вопросы, связанные с земельной собственностью, необходимо отметить кое-какие специфические характеристики земли, в особенности те из них, которые отличают ее от капитальных благ (или, чтобы избежать разногласий с некоторыми моими коллегами по данному вопросу, скажем, «от прочих капитальных благ»). Здесь мы по определению имеем дело с природными объектами, должны учитывать их неравномерное распределение, количественную и качественную ограниченность, недвижимость земли, ее относительную, а в некоторых случаях даже абсолютную, неизменность, и т.д. В нижеследующем тексте все это опущено, будучи уже достаточно хорошо изучено и общеизвестно.

Нельзя сказать, что в США абсолютно отсутствовала какая-либо классификация земель. Между районами, богатыми полезными ископаемыми, и прочими территориями различия проводились всегда, а Конституция исключила из сферы частной собственности судоходные воды.

В 1878 г. майор Дж.У. Пауэлл, побывав в экспедиции в Скалистых горах, в качестве главного геолога Федеральной геологической службы США, сделал ценный, можно даже сказать, эпохальный, «Доклад о землях засушливых регионов США». В своем докладе майор Пауэлл разграничил земли засушливых регионов и регионов с повышенной влажностью, установив приблизительную границу на уровне осадков в 20 дюймов, акцентировав при этом внимание на необходимости учета как количества осадков, так и их распределения. Он не привел классификации земель в регионах с повышенной влажностью, но выделил в засушливых регионах орошаемые земли, лесные участки и пастбища.

Президент Ван Хайз в своей книге «Охрана природных ресурсов» подразделяет земли на три группы, основывая свою классификацию на тех характеристиках, которые, естественно, привлекают внимание геологов. Им выделены следующие группы:

1. Зоны кристаллических и осадочных горных пород.
2. Равнины, плато и горы.
3. Территории, различающиеся в зависимости от природного покрова.

Исходя из сочетаний данных факторов — степени скалистости, возвышенности и характера покрова, он разделяет территорию Соединенных Штатов на восемь провинций:

1. Приатлантическая равнина и береговые равнины.
2. Древние восточные плато.
3. Горная цепь Аппалачей, горные плато Аллеганы и район Озарк.
4. Район Великих озер.
5. Прерии.
6. Великие равнины.
7. Скалистые горы и западные плато.
8. Тихоокеанский регион.

Однако, не располагая возможностью вступать в дискуссию по поводу этой и прочих классификаций, перейдем сразу к той классификации, которую сегодня интересно было бы обсудить как с экономической, так и с юридической точки зрения. Я предлагаю следующую классификацию, по поводу которой, надеюсь, будут получены критические замечания и предложения. Необходимо помнить, однако, сказанное мною выше: ни одна классификация не может являться исчерпывающей полной. Моя цель — предложить «достаточно адекватную» для начала XX в. классификацию, и, хотя она относится в большей степени к Соединенным Штатам, я думаю, что применение ее ко всем крупным странам вскоре станет возможным.

А. Классификация по критерию водоснабжения.

Это, несомненно, самая важная из всех классификаций, предполагающая, что мир рассматривается как единое целое:

I. Земли засушливых регионов.

1. Орошаемые земли.
2. Лесные участки.
3. Пастбища.
4. Неорошаемые обрабатываемые земли.

Это, по сути, классификация майора Пауэлла, включающая земли, на которых ведется неорошаемое земледелие, и каждый из данных видов земли можно разделить на свои подвиды, что является обязательным шагом при составлении программы земельной политики.

II. Территории, в орошении которых первостепенную роль играют атмосферные осадки, второстепенную — искусственная ирригация. Это регионы повышенной влажности.

Нижеследующая классификация в части пунктов В и С относится главным образом к территориям с повышенной влажностью, однако частично охватывает засушливые регионы. Прочие классификации также основываются на различных исследовательских позициях и очень широко применяются по отношению к обоим типам земли.

В. I. Нежилая территория.

II. Заселенные участки.

С. I. Земля, используемая для присвоения даров природы, находящихся под поверхностью земли. Здесь имеются в виду недра земли.

II. Участки, предполагающие присвоение или использование поверхности земли.

1. Земли, используемые для присвоения даров природы:
 - а) естественные леса;
 - б) природные пастбища;
 - с) участки, имеющие на поверхности россыпные руды, прииски или месторождения полезных ископаемых.
2. Культивируемые земли.
 - а) сельскохозяйственные участки, находящиеся в чьей-либо собственности;
 - б) культивируемые искусственные леса.
3. Строительные площадки.
4. Автомагистрали.
 - а) общего пользования;
 - б) ограниченного доступа.
5. Прибрежные участки, в том числе объекты, владение которыми подразумевается правами собственника прибрежной полосы.
6. Земли, находящиеся под водой.
7. Воды:
 - а) характеризующиеся стремительным течением потоки, ручьи, реки;
 - б) водные объекты, в которых отсутствует сильное течение (пруды, озера, моря, океаны, и т.д.)

Другая классификация вод разделяет их на:

- а) приливные воды;
- б) неприливные воды.

D. I. Урбанизированная земля. Здесь разработка мудрой политики в отношении городских земель требует расширенной классификации. Приблизительная классификация такова:

1. Земля, используемая в коммерческих целях, которая, в свою очередь, подразделяется на:
 - а) зоны оптовой торговли;
 - б) зоны розничной торговли.
2. Промышленные зоны.
3. Жилые районы, которые, опять-таки, различаются степенью комфортабельности.
4. Рекреационные земли.

II. Сельские земли.

О них уже достаточно было сказано выше.

E. I. Земля, которая косвенно служит человеку посредством предоставления материальных продуктов, к примеру, сельскохозяйственные угодья.

II. Земля, непосредственно обслуживающая потребности человека.

1. Целинные рекреационные территории, например, земля, которую можно было бы приспособить для подобного использования, передав в частные руки, в Онтарио в Канаде. Но большая часть этой земли также принадлежит государству.

2. Искусственные парки, находящиеся в частной или в государственной собственности.
 3. Участки земли, окружающие жилые дома и относящиеся к ним.
- Г. Классификация по признаку фактической и желаемой форм собственности.
- I. Общественная собственность.
 - II. Частная собственность.
 1. Индивидуальная.
 2. Коллективная (к примеру, корпоративная).
 - III. Государственная собственность.
- Г. Классификация по признаку качества.
- I. Земля первой категории.
 - II. Земля второй категории и т.д.

По мере роста населения и интенсификации процесса потребления категории качества должны возрастать. В такой стране, как США, должны, по-видимому, существовать гораздо больше тридцати категорий качества. Современная политика ограничения частной собственности на землю, как например, та, что проводится в Новой Зеландии, должна основываться на этой классификации. Цель земельного законодательства Новой Зеландии заключается в ограничении площади пашни, которая может находиться в собственности одного человека, до четырехсот акров земли первой категории. Очевидно, что ограничение площади территории без учета качества земли демонстрирует либо невежество, как в случае с американскими законами об участках поселенцев, либо отсутствие здравого смысла; и в обоих случаях результаты будут пагубны.

Эта классификация, как и все прочие, основывается на комплексном экономическом исследовании; теперь перед американцами встанут ответственнейшие задачи защиты и развития земель, а также разработки программы земельной политики т.е. создания обязательных условий для нашего дальнейшего процветания и благополучия.

Теперь обратимся ко второй части нашего исследования, акцентирующей внимание на земельной собственности как области научных исследований. Здесь мы можем придерживаться различных точек зрения. У меня есть список, в котором перечислено более сотни тем, каждая из которых предлагает вниманию определенную исследовательскую область, и список этот можно расширять бесконечно. Возможно, формированию некоторого представления о масштабах и содержании исследовательских тем поможет их примерная классификация, составленная мною для студентов.

I. Проблемы терминологии.

Это преимущественно теоретические темы, но все они имеют свою практическую значимость. Профессор Феттер так высказался о термине «рента»: «Узкий смысл долгое время вкладывали экономисты в это понятие: доход, приносимый землей, и т.д. Рента противопоставлялась доходу в виде денежной процентной ставки, прибыли, приносимой капиталом, и заработной плате. Сегодня студенты, изучающие экономику, забыли это значение». Цель исследования, предлагаемого данной темой, — установить факты, свидетельствующие об эволюционных изменениях в использовании термина «рента» в нашей стране и в других странах и попытаться показать значимость использования данного термина. О своем понимании термина должны быть опрошены и рыночный торговец, и ученый. Использование термина «рента» в связи с преимущественными правами также служит темой исследования и входит в данный раздел.

II. Проблемы исторического характера.

Здесь, в свою очередь, можно выделить:

1. Темы, связанные с фактической исторической эволюцией: исследование порядка использования земель разного качества; историческое развитие земельной политики в различных странах, например, в Англии, в Германии. Первым делом на ум приходят работы Штейна и Харденберга в Германии.
2. Темы, касающиеся истории развития теорий, например, такая тема: Что в сформулированной Адамом Смитом теории ренты прошло проверку практикой?

III. Прочие теоретические вопросы.

К ним относятся такие темы, как обычай и конкуренция и их влияние на арендную плату и цену земли, закон убывающей отдачи, сельскохозяйственная рента и понятие предельного земельного участка.

IV. Рациональное природопользование.

Кое-какая работа в этой области уже проведена, однако все же это немного по сравнению с тем, что еще предстоит сделать. Сюда относятся, например, такие темы: «Какого размаха достигнет

конфликт интересов между частным собственником земельного участка и обществом, если рассмотреть земельную собственность с позиций ее рационального природопользования?» «Каковы мероприятия по охране земли?» «До какой степени интересы нынешнего и будущих поколений противоречат политике охраны окружающей среды?»

V. Национализация земли.

Национализировать — означает сделать так, чтобы земля способствовала достижению целей общества во все возрастающих масштабах. Этого можно достичь с помощью установления государственной собственности, под которой подразумевается собственность народа, штата, города и т.д.

Социализм предлагает один план абсолютной национализации, а Генри Джордж со своим единым земельным налогом предлагает другой метод национализации. В рамках темы «Как следует «сочетать» государственную и частную собственность для того, чтобы наилучшим образом социализировать землю?» предлагается очень широкое поле для исследования.

Генри Джордж и его последователи много говорят о том, чтобы предоставить земли в пользование. Вполне заслуживает внимания мысль исследовать «неиспользуемые природные ресурсы» и попытаться развить теорию неиспользуемых земель. Сколько же на самом деле земли не используется и где она располагается? Эти вопросы следует рассматривать в отношении стран Старого Света, таких как Ирландия и Германия, а также более молодых стран, таких как США и Австралия. Что понимать под неиспользуемой землей во владении, и сколько таких случаев, когда земля пригодна для лучшего использования, чем ее текущее использование? Как мы можем использовать незастроенные городские участки? Каковы различные методы предотвращения чрезвычайного разрастания городов? Вот некоторые из вопросов, которые напрашиваются сами собой в отношении земельных владений, использование которых ограничено полностью или частично.

Национализация земли не означает провозглашения тотальной государственной собственности, поскольку находящаяся в частной собственности земля также может быть национализирована; и действительно, в цивилизованном обществе действуют различные силы, вектор которых, следуя логике социальных процессов, направлен на национализацию все большего и большего количества частных владений, и это касается не только земельной собственности.

VI. Налогообложение земельной собственности и другие государственные доходы от земли.

Этот важный раздел включает множество различных исследовательских направлений. Одно из них — полное или частичное освобождение от уплаты налога на землю, наводит на мысль еще об одной теме: до какой степени и при каких обстоятельствах желательно освобождать от налогообложения урбанизированные земли для того, чтобы стимулировать собственников сохранить открытый доступ к земле для заселения и предотвратить перенаселение?

VII. Земля и человеческий фактор.

Сюда входит множество тем, трактуемых совершенно неадекватно. Одной из таких тем является «Сельскохозяйственный труд». Каким образом следует обеспечить достаточное предложение сельскохозяйственного труда и выставить образ сельскохозяйственного рабочего в привлекательном свете? Материалом для исследования служат типы землевладельцев в деревне и в городе. Нам необходимо то, что называют «сельскохозяйственной лестницей». Каковы отдельные ступени этой лестницы, и как осуществить восхождение от одной ступени к другой?

VIII. Субституты свободных земель.

Мы знаем, как велика роль, которую играли свободные земли в развитии Соединенных Штатов. Сегодня свободная земля — исчезающее явление. Чем можно ее заменить? Свободная земля предоставляла право выбора для бесчисленных тысяч жителей Соединенных Штатов и значительно расширяла границы производственных возможностей. Однако обществу сегодня вполне по силам создать даже лучшие возможности.

IX. Современная земельная политика, фактическая и предлагаемая.

Несомненно, легко назвать сорок — пятьдесят тем, которые попали бы под этот общий заголовок. Одна из главных тем, входящих в этот список, связана со средствами, которые заметно облегчают приобретение земли. Каковы условия для интенсивного развития собственности на землю? Разумеется, мы рассчитываем на получение правительственного кредита, на земельные

банки других стран и новые земельные банки в нашей стране. Одна из насущных практических проблем выявляется в ходе исследования различных мер развития совместной собственности в крупных городах, в которых земля настолько дорогая, что средний человек не может позволить себе частный дом с земельным участком. Отдельные квартиры в многоквартирных домах использовались в довольно ограниченных масштабах.

Серьезные процессы, имевшие место в таких странах, как Россия, Новая Зеландия и Ирландия, привлекли некоторое внимание, однако должным образом так и не были исследованы. Очень интересно и информативно проследить путь, которым следовала земельная политика в Новой Зеландии до тех пор, пока безусловное право собственности на недвижимость не стало преобладающим и стало очевидно, что лизгольд предназначен заменить общественную собственность. Ограничение прав собственности на землю и прогрессивное налогообложение в Новой Зеландии представляет большой исследовательский интерес.

Земельные реформы в Ирландии выглядят такой же привлекательной областью исследования, как и любые другие. Здесь мы наблюдаем, как одна земельная политика продолжает другую, а логическим завершением становится ограниченный фригольд, равновесная точка, которая вроде бы достигается тогда, когда человек, обрабатывающий землю, имеет то, что называется домовладением, а именно, участок земли, достаточный для того, чтобы обеспечить семье должный уровень жизни.

Приступая к исследованию прогресса земельной реформы, наблюдавшегося в перечисленных странах, мы оказываемся под впечатлением огромной сложности проблем, связанных с землей. Определенный успех был достигнут в каждой стране, но это потребовало соблюдения множества различных требований. В Ирландии простой обзор земель был и остается серьезным занятием. С целью повышения успешности земельной реформы предпринимались различные образовательные меры. Кооперация под руководством сэра Хораса Планкета играет свою роль в улучшении фермерских угодий. Поощряются различные отрасли промышленности. Проблема носит комплексный характер, поскольку жизнь сложна, и, приступая всерьез к решению земельных проблем, необходимо забыть о простых формулах и универсальных средствах. Я не припомню, скажем, чтобы во время исследования земельного вопроса в Ирландии упоминался единый налог.

Я хочу изложить несколько тезисов, которые следует воспринимать не как достоверные обобщения, а как обобщения, подлежащие проверке в ходе исследований.

Тезис I. Приоритет желания найти и присвоить богатство над стремлением создать его, относится к ранним, эксплуатационным этапам развития. В новой стране люди хотят найти нефть, или обнаружить золото, и в этом кроется огромная опасность деморализации. В Соединенных Штатах эта деморализация проявляется попытками социальных реформаторов отыскать и присвоить кое-что из уже имеющихся богатств. Мы живем в эпоху духовной эксплуатации, в равной мере затрагивающей частную и общественную жизнь. Мы ищем пути присвоения имеющегося богатства, вместо того, чтобы цивилизованно проводить реформы. Если выносятся предложение о введении государственной собственности на телеграфную и телефонную связь, значит, среди нас есть класс людей, стремящихся заключить с обществом сделку, по условиям которой за эту собственность нужно будет заплатить цену меньшую, чем ее реальная стоимость.

Противопоставим этому условия в странах Старого Света, например, во Франции. Как недавно писал один из современников, — «Вся Франция трудилась в поте лица так долго, что богатство приобреталось только благодаря усердию и бережливости. Еще ни один француз не обнаружил на своем заднем дворе золотого рудника; никто и не надеется на это. Мы слишком переоцениваем такую удачу» [1, р. 637]. Не объясняется ли этим предложение Генри Джорджа о конфискации земельных ценностей без компенсационных выплат? В противоположность Генри Джорджу, Альфред Рассел Уоллес предлагал национализировать землю, но с выплатой компенсации. Необходимо упомянуть также о консерватизме английских фабианцев-социалистов по отношению к существующим собственникам.

Вообще говоря, используя имеющиеся учреждения, институты и законы, мы можем спровоцировать любые желаемые изменения посредством последовательных конституционных процедур. Закрепленные права, экономическая справедливость и социальный прогресс могут сочетаться.

Тезис II. В процессе развития земельной политики равновесная точка достигается лишь при переходе к фригольду. Это доказано историей землевладения в России, Ирландии, Новой Зеландии и Соединенных Штатах.

Тезис III. После перехода к фригольду начинается заметное развитие социальной стороны частной собственности. Находящаяся в частной собственности земля все в большей степени обобществляется. Мы проследили несколько этапов этого обобществления в Новой Зеландии. По-видимому, как в городе, так и в деревне хорошо развилось прогрессивное налогообложение и появилась эстетическая направленность.

Тезис IV. До тех пор, пока большая часть земли не будет возделываться ее владельцем, о достижении долговременного общественного порядка говорить нельзя. Чтобы воцарились мир и процветание, владелец фермы, обрабатывающий землю, должен стать преобладающим типом собственника в стране, а частная собственность на дома — распространиться повсеместно. Аренда собственности должно существовать всегда, но не должно стать преобладающим. Аренда выполняет две главных цели: во-первых, оно является ступенькой на лестнице, восходящей к частной собственности; во-вторых, — служит целям тех, кому в личных интересах и в интересах общества лучше быть не собственником, а арендатором под чьим-то мудрым руководством.

Тезис V. Требуется значительная доля государственной собственности на землю как в городе, так и в деревне. Это доказано мировым опытом. Определенные классы земли должны находиться в государственной собственности, например, лесные угодья, территории с месторождениями ценных полезных ископаемых, прибрежные зоны. Исследования помогут сформулировать некоторые приблизительные представления о допустимой степени участия государства и наиболее эффективном способе государственного управления.

Можно сформулировать еще много других тезисов, но для целей настоящей статьи этого вполне достаточно.

В данной статье намечены контуры решения масштабной задачи, обладающей практической и теоретической важностью. Нет никаких причин, которые бы помешали исследователям заняться данной проблемой, каковы бы ни были их предубеждения. Если сторонники единого земельного налога убеждены в справедливости своей позиции, они будут скорее поощрять научные исследования, чем препятствовать им, и приветствовать любое научное открытие. В конце концов, в данной статье содержатся пункты, по которым автор соглашается со сторонниками единого земельного налога. Пишущий эти строки убежден, что мы должны быть признательны Генри Джорджу. Нет необходимости говорить о его увлеченности исследованием публичных благ, о цельности его натуры, об искренности его намерений; все это его общепризнанные заслуги. Полагаю, Генри Джордж заслужил признание, потому что он привлек всеобщее внимание к земельному вопросу, придав ему первостепенную важность. Безусловно, развитие общества требует решения этой серьезной экономической проблемы XX в. Генри Джордж сосредоточил внимание на приросте дохода, пусть даже он видел лишь малую часть этого прироста. Ни этой теме, ни теме, посвященной различиям между производственными и непроизводственными доходами, по-видимому, не дано иссякнуть в ходе дискуссии.

Важнейшее мероприятие, крайне необходимое сегодня, — это комплексное экономическое исследование земель, которое потребует самого тесного сотрудничества и послужит для национального правительства, правительства штатов и частных инвесторов возможной сферой приложения финансовых ресурсов. Нельзя придумать лучшего использования для средств, выделяемых на специфические научные исследования, чем исследование проблематики, представленной вниманию читателя в данной статье.

ЛИТЕРАТУРА

1. Bullard A. Our relations with France // Atlantic Monthly. 1916. November.
2. Marshall A. Principles of Economics. Bk. IV. London: Macmillan and Co., Ltd., 1910.
3. Tiedeman C. An elementary treatise on the American law of real property. St. Louis: F.H. Thomas, 1892.