

Podruštvljavanje zemljišta i zemljišna renta

Dr Novica Mitić

Proces podruštvljavanja zemljišta odvija se pod uticajem velikog broja faktora, od kojih neki deluju pozitivno, a neki negativno. Jedan od faktora koji ima određeni značaj za podruštvljavanje zemljišta je i zemljišna renta.

U ovome članku raspravljaje se o uticaju zemljišne rente na kupovinu i zakup zemlje, kao dva najznačajnija oblika podruštvljavanja zemljišta. Uticaj zemljišne rente ispitivaćemo preko dejstva cene i zakupnine zemlje na podruštvljavanje zemljišta, mada u uslovima sitnoseljačke poljoprivrede visine cena i zakupnine zemlje nisu uvek identične sa visinom zemljišne rente. Pored toga želimo ukazati i na mogućnost korišćenja zemljišne rente, koju realizuju društvena poljoprivredna gazdinstva, za uspostavljanje ekonomskih kriterija u podruštvljavanju zemljišta zakupom i kupovinom.

VISINA ZAKUPNINE I DRUŠTVENI ZAKUP ZEMLJIŠTA

Visina zakupnine negativno utiče na razvoj društvenog zakupa zemljišta, jer što je zakupnina veća to su uslovi za razvoj društvenog zakupa zemljišta nepovoljniji. Na ovakav uticaj ukazuju i ove korelacije između društvenog zakupa zemljišta i visine zakupnine:

Koeficijent korelacije: 0,06837

Indeks korelacije:

— kvadratne parabole: 0,10069

— kubne parabole: 0,21443

Međutim, slab intenzitet korelacije pokazuje da visina zakupnine nije uvek i svagde najbitniji faktor za razvoj društvenog zakupa zemljišta, jer u nekim područjima društveni je zakup zemljišta razvijen premda je zakupnina relativno visoka. Razlog tome treba tražiti u postojanju razvijenog društvenog sektora poljoprivrede. Naime, postoji veoma jaka korelacija između društvenog zakupa zemljišta i rasprostranjenosti društvenog sektora u poljoprivredi (koeficijent korelacije 0,70). U područjima, gde nema konstituisanog društvenog sektora u poljoprivredi, veoma je razvijen međuseljački zakup zemljišta, jer zemlju koja se nudi u zakup zakupljuju individualna gazdinstva, često i po nižoj zakupnini.

Društveni zakup zemljišta je razvijeniji u područjima u kojima ima više nepoljoprivrednih i staračkih gazdinstava — domaćinstava (koeficijent korelacije iznosi 0,49, odnosno 0,30). Ovo je sasvim razumljivo, jer nepoljoprivredna i staračka domaćinstva više daju a manje uzimaju zemlje u zakup, što ima pozitivan uticaj na razvoj društvenog zakupa zemljišta.

Društveni zakup zemljišta je razvijeniji i u područjima gde je agrarna naseljenost manja. Tako je korelacija između društvenog zakupa zemljišta i ostvarenog dohotka po gazdinstvu pozitivna i jakog intenziteta (indeks korelacije 0,63). U ovim područjima je manja potražnja zemlje u međuseljačkom zakupu, pa su uslovi za razvoj društvenog zakupa zemljišta povoljniji.

Na razvoj društvenog zakupa zemljišta negativno utiče, pored visine zakupnine, i veće učešće poljoprivrednih gazdinstava u strukturi gazdinstava (koeficijent korelacije: 0,046, indeks korelacije 0,25), zatim veće učešće samodovoljnih gazdinstava sredstvima za proizvodnju, srednjih gazdinstava i gazdinstava čija domaćinstva imaju veći broj članova. U ovim područjima je ponuda zemlje u zakup manja, a potražnja veća, tako da su uslovi za razvoj društvenog zakupa zemlje nepovoljniji.

No, i pored toga što visina zakupnine nije jedini, a ni najvažniji faktor za razvoj društvenog zakupa zemljišta, teoretske, regresione linije ukazuju na teoretsku zakonitost da se sa povećanjem zakupnine smanjuje društveni zakup zemljišta usled negativnog dejstva visine zakupnine na razvoj društvenog zakupa zemljišta (Grafikon 1).

Kubna parabola kao najprilagođenija teoretska linija, takođe, pokazuje da ima područja u kojima je društveni zakup zemljišta razvijen iako je zakupnina visoka kao i područja u kojima je zakupnina niska, a društveni zakup nerazvijen, što, bez sumnje, pokazuje da razvoj društvenog zakupa zemljišta uslovljava ne jedan nego više faktora.

VISINA ZAKUPNINE I DRUŠTVENA KUPOVINA ZEMLJIŠTA

Visina zakupnine negativno utiče na podruštvljavanje zemljišta kupovinom zemlje, jer, po pravilu, cena zemlje je veća ukoliko je zakupnina veća, odnosno, veća zakupnina uslovljava manju ponudu zemlje na prodaju, pa samim tim i nepovoljnije uslove za društvenu kupovinu zemljišta. Na ovo ukazuje i negativna korelacija između društvene kupovine zemljišta i visine zakupnine:

Koeficijent korelacije: 0,14569

Indeks korelacije:

— kvadratne parabole: 0,14953

— kubne parabole: 0,19005

Ukoliko je zakupnina veća individualna gazdinstva radije daju zemlju u zakup, a ukoliko se odlučuju na prodaju zemlje, ona nastoje da kroz cenu kompenziraju prihode koje im omogućuje visoka zakupnina, što dovodi i do povećanja cene zemlji.

Ispitivanja su pokazala da povećanje zakupnine vodi ka povećanju cene zemlji, a cena zemlje je po pravilu veća u područjima na kojima je veća zakupnina.

GRAFIKON 1 — DRUŠTVENI ZAKUP ZEMLJIŠTA I VISINA ZAKUPNINE

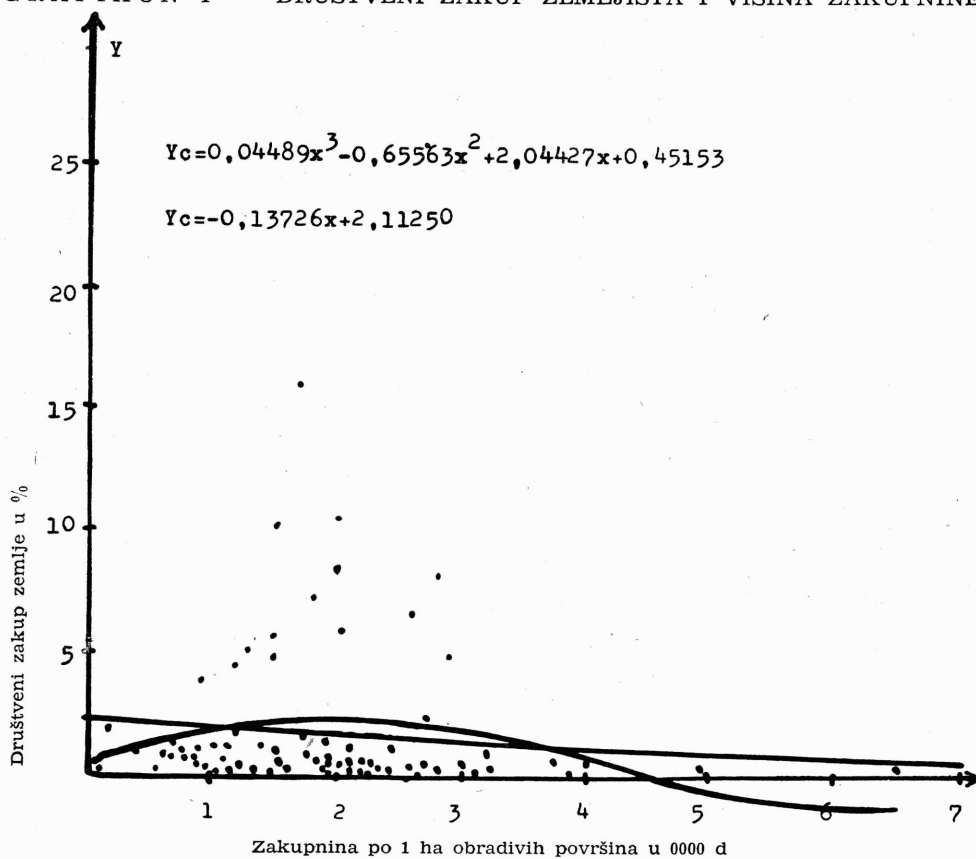


Tabela 1

Zakupnina i cena zemlje po područjima

u 000 s. dinara po 1 ha

Opština	Zakupnina	Cena zemlje
Veliki Drenovci	150—250	300—1000
Raška	40—50	100—1000
Vranjska Banja	100—130	300—1200
Novi Sad	20—40	80—250
Trogir	40—250	400—4000
Rijeka	50—120	300—900
Apatin	5—20	90—106
Osijek	9—21	35—56

Izvor podataka: Anкета Jugoslovenske poljoprivredne banke

Pokazatelji korelacije takođe pokazuju da postoji zavisnost između zakupnine i cene zemlje:

Koeficijent korelacije: 0,33016

Indeks korelacije:

— kvadratne parabole: 0,33078

— kubne parabole: 0,61112

Korelacija je pozitivna i jakog intenziteta, što znači da je cena zemlje po pravilu veća, ukoliko je zakupnina veća. Naravno, da je ovde teško tvrditi da je visoka cena uvek uslovljena visokom zakupninom, jer su i cena i zakupnina najčešće uslovljene istim faktorima. Međutim, ispitivanja su ipak ukazala da povećanje zakupnine najčešće dovodi i do povećanja cene zemlji.

Dakle, svojim dejstvom na povećanje cene zemlji i na smanjenje ponude zemlje na prodaju, povećanje zakupnine negativno utiče na podružtvljavanje zemljišta kupovinom. Ona se ispoljava čak i kao veoma stabilan negativan faktor u odnosu na društvenu kupovinu zemljišta, što se može zaključiti iz parcijalnih korelacija.

Tabela 2

Visina zakupnine i društvena kupovina zemljišta
— parcijalne korelacije —

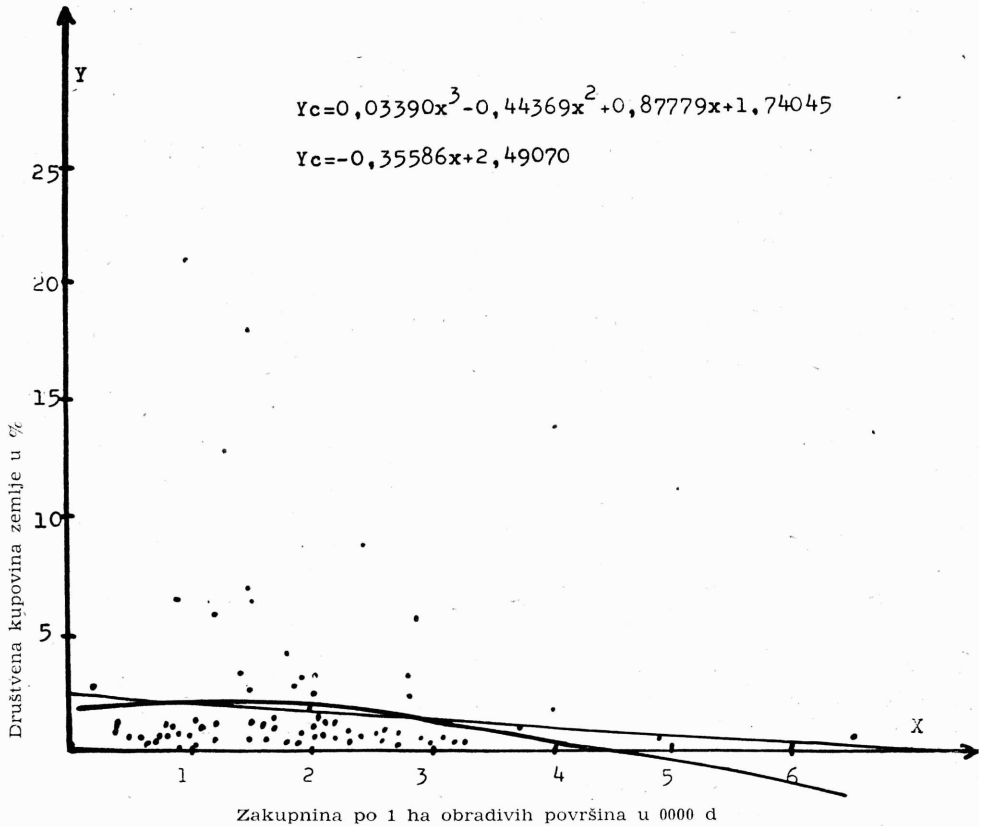
Eliminirani faktor	Koeficijent parcijalne korelacije
1. Društvena kupovina zemljišta	—
2. Zaposleno stanovništvo van gazdinstva	$R_{120.2} = -0,12189$
3. Gazdinstva sa nepoljoprivrednim domaćinstvima	$R_{120.3} = -0,10840$
4. Gazdinstva sa poljoprivrednim domaćinstvima	$R_{120.4} = -0,12794$
5. Gazdinstva sa mešovitim domaćinstvima	$R_{120.5} = -0,14032$
6. Gazdinstva sa domaćin. bez aktivnih člaŃova	$R_{120.6} = -0,13915$
7. Površine date u društveni zakup	$R_{120.7} = -0,12976$
8. Gazdinstva koja kooperiraju na preko 50% površina	$R_{120.8} = -0,12755$
9. Gazdinstva bez plugova	$R_{120.9} = -0,13396$
10. Gazdinstva bez poljoprivredne radne snage	$R_{120.10} = -0,11193$
11. Dohodak iz poljoprivrede po poljoprivredniku	$R_{120.11} = -0,10875$
12. Površine društvenih gazdinstava	$R_{120.12} = -0,12767$
13. Kredit za kupovinu zemlje	$R_{120.13} = -0,15658$
14. Cena zemlje	$R_{120.14} = -0,11289$
15. Stručni kadar u poljoprivrednim organizacijama	$R_{120.15} = -0,14831$
16. Ponuda zemlje na prodaju	$R_{120.16} = -0,16364$
17. Proizvodnja za tržište	$R_{120.17} = -0,14287$
18. Obradive površine po poljoprivredniku	$R_{120.18} = -0,14444$
19. Veličina parcela individualnih gazdinstava	$R_{120.19} = -0,19183$
20. Visina zakupnine	
Koeficijent jednostavne korelacije	$R_{120} = -0,14560$

Kao što se iz prikazanih korelacija vidi, eliminisanje pojedinih faktora iz sadejstva nije dovelo do značajnijeg smanjenja koeficijenta jednostavne korelacije.

Da visina zakupnine negativno utiče na podružtvljavanje zemljišta kupovinom ukazuje i regresiona linija, mada se iz kubne parabole kao najprilagođe

nije teoretske linije može zaključiti da ima i odstupanja od ove opšte zakonomernosti, i da je u nekim područjima podruštvljavanje zemljišta intenzivnije iako je zakupnina veća (Grafikon 2).

GRAFIKON 2 — DRUŠTVENA KUPOVINA ZEMLJE I VISINA ZAKUPNINE



FAKTORI KOJI UTIČU NA VISINU ZAKUPNINE

Mada je zakupnina i u uslovima sitnoseljačke poljoprivrede određena manifestacija zemljišne rente, njena visina u uslovima sitnoseljačke poljoprivrede po pravilu nije identična sa visinom zemljišne rente. Marks o visini zakupnine u uslovima sitnoseljačke poljoprivrede piše: »Čak i tamo gde se parcelna privreda vrši na zakupljenoj zemlji, zakupnina obuhvata daleko više nego ma pod kojim drugim odnosima jedan deo profita, pa čak i neki odbitak od najamnine. Onda je to samo nominalna renta, a ne renta kao samostalna kategorija prema najamnini i profitu.«¹

Zakupnina je po pravilu u uslovima sitnoseljačke poljoprivrede veća od zemljišne rente i njena visina nije uvek određena visinom zemljišne rente. Izvršena ispitivanja su pokazala da je visina zakupnine uglavnom

¹ Karl Marx. Kapital, knj. III, str. 746.

uslovljena ponudom i potražnjom zemlje u zakup. U agrarno prenaseljenim područjima tražnja zemlje u zakup je veoma velika, jer mnoga domaćinstva putem zakupa zemlje zasnivaju svoju egzistenciju i spremna su da plaćaju visoku zakupninu, koja u sebi uključuje čak i jedan deo najamnine, jer je ponuda zemlje u zakup znatno manja od potražnje.

Ponuda zemlje u zakup znatno je veća u područjima gdje su ekonomsko-socijalne promene u individualnim gazdinstvima izraženije, gde je veće učešće gazdinstava sa nepoljoprivrednim i staračkim domaćinstvima, jer ova se domaćinstva postepeno odvajaju od zemlje i pre nego što se odluče na prodaju, ona zemlju daju u zakup. U ovim područjima zakupnina je znatno niža, a uslovi za zakupljivanje zemljišta od strane društvenih gazdinstava znatno povoljniji.

Na pojedine faktore koji utiču na formiranje visine zakupnine ukazuju i ove korelacije:

Tabela 3

Faktori koji utiču na visinu zakupnine

F a k t o r i	Koeficijent korelacije
1. Visina zakupnine	
2. Zaposleno stanovništvo van gazdinstva	$R_{12} = -0,23394$
3. Gazdinstva sa poljoprivrednim domaćinstvima	$R_{13} = 0,12984$
4. Gazdinstva sa mešovitim domaćinstvima	$R_{14} = -0,08318$
5. Gazdinstva sa nepoljoprivrednim domaćinstvima	$R_{15} = -0,13565$
6. Gazdinstva sa domaćinstvima bez aktivnih članova	$R_{16} = -0,13726$
7. Gazdinstva bez poljoprivredne radne snage	$R_{17} = -0,15942$
8. Gazdinstva bez radne stoke	$R_{18} = -0,27701$
9. Dohodak iz poljoprivrede po poljoprivredniku	$R_{19} = -0,35628$
10. Proizvodnja za tržište	$R_{110} = -0,03375$
11. Obradive površine po poljoprivredniku	$R_{111} = -0,25598$
12. Gazdinstva koja kooperiraju na preko 50% površina	$R_{112} = -0,10367$
13. Samodovoljna gazdinstva u radnoj stoci	$R_{113} = 0,34604$
14. Gazdinstva prema broju članova domaćinstva	$R_{114} = 0,19643$
15. Veličina poseda individualnih gazdinstava	$R_{115} = -0,03375$

Prema navedenim korelacijama, zakupnina je veća u područjima gde ima više gazdinstava sa poljoprivrednim domaćinstvima, jer je u ovim područjima ponuda zemlje u zakup manja, a potražnja veća, s obzirom da se veći broj domaćinstava bavi poljoprivredom na svome gazdinstvu i na taj način obezbeđuje svoju egzistenciju. Veća je zakupnina i tamo gde ima više gazdinstava samodovoljnih u sredstvima za proizvodnju, jer su i to gazdinstva koja manje zemlje daju u zakup nego što uzimaju. Zakupnina je veća i u područjima u kojima ima više domaćinstava sa većim brojem članova, jer su to područja uglavnom prenaseljena, pa je potražnja za zemljom veća od ponude. Da agrarna naseljenost ima određeni uticaj na formiranje visine zakupnine ukazuju korelacije između zakupnine i visine dohotka i zakupnine i obradivih površina po poljoprivredniku. Ove korelacije pokazuju da je zakupnina manja ukoliko je agrarna naseljenost manja, jer je u ovim pod-

ručjima potražnja za zemljom manja. Korelacije pokazuju da i ekonomsko-socijalne promene imaju uticaja na formiranje visine zakupnine. Što su ove promene izrazitije, to je zakupnina manja. Zakupnina je manja i u područjima gde je učešće gazdinstava sa nepoljoprivrednim i staračkim domaćinstvima veće. Na veću ponudu zemlje u zakup i nižu zakupninu utiče i nedovoljna opremljenost individualnih gazdinstava sredstvima za proizvodnju (gazdinstava bez radne stoke).

Dakle, na osnovu navedenih istraživanja mogao bi se izvući zaključak, da se u međuseljačkom prometu po pravilu formira veća zakupnina od zemljišne rente i da je ona uslovljena ponudom i potražnjom zemlje u zakup. Ovakvo formiranje zakupnine otežava razvoj društvenog zakupa zemljišta, jer društvena gazdinstva moraju plaćati, ukoliko žele proširiti svoje površine zakupom, zakupninu koja se formira u međuseljačkom zakupu zemlje, odnosno zakupninu koja je veća od zemljišne rente. Međutim, za takav zakup zemlje društvena gazdinstva nisu zainteresovana, jer zakupnina odnosi i jedan deo prosečne dobiti. Ona mogu biti zainteresovana samo za takav zakup zemljišta u kojem zakupnina ne prelazi visinu zemljišne rente, jer jedino takvu zakupninu mogu ukalkulisati u troškove proizvodnje. Svako povećanje zakupnine vodi ili povećanje cene poljoprivrednih proizvoda ili smanjenju dobiti. Zakupnina u visini zemljišne rente moguća je samo u uslovima ako bi osnovni zakupci bila društvena gazdinstva i individualna gazdinstva koja proizvode kao robni proizvođači, te zakupljuju zemlju radi uvećanja svoje dobiti. Dakle, ako bi zakupnina bila u visini zemljišne rente, društvena gazdinstva bi bila više zainteresovana za proširenje površina zakupom i u tom slučaju zemljišna renta ne bi bila negativan faktor podruštvljavanja zemljišta, već bi se mogla koristiti kao instrument za proširenje površina u društvenoj proizvodnji.

CENA ZEMLJE I PODRUŠTVLJAVANJE ZEMLJIŠTA KUPOVINOM

Visina cene zemlje negativno utiče na podruštvljavanje zemljišta kupovinom. Društvena gazdinstva nisu ekonomski zainteresovana da kupuju zemlju po visokoj ceni, jer se takva kupovina ne može uklopiti u ekonomiku njihove proizvodnje. Dosada su društvena gazdinstva najviše zemlje kupila u područjima u kojima je cena za kupovinu zemljišta bila najpovoljnija. Najviše je zemlje kupljeno u Vojvodini i Slavoniji, jer je u ovim područjima cena zemlje u proseku bila i najniža.

Na negativan uticaj visine cene zemlje na podruštvljavanje zemljišta kupovinom ukazuju i sledeće korelacije između podruštvljavanja zemljišta kupovinom i visine cene zemlje:

Koeficijent korelacije: 0,18041

Indeks korelacije:

— kvadratne parabole: 0,28528

— kubne parabole: 0,34380

Korelacija je negativna i srednjeg intenziteta, što znači da društvena gazdinstva manje zemlje kupuju ukoliko je cena zemlje veća.

Cena zemlje se ispoljava kao veoma stabilan negativan faktor u odnosu na podruštvljavanje zemljišta kupovinom, što se vidi iz parcijalnih korelacija:

Društvena kupovina i cena zemlje
— parcijalne korelacije —

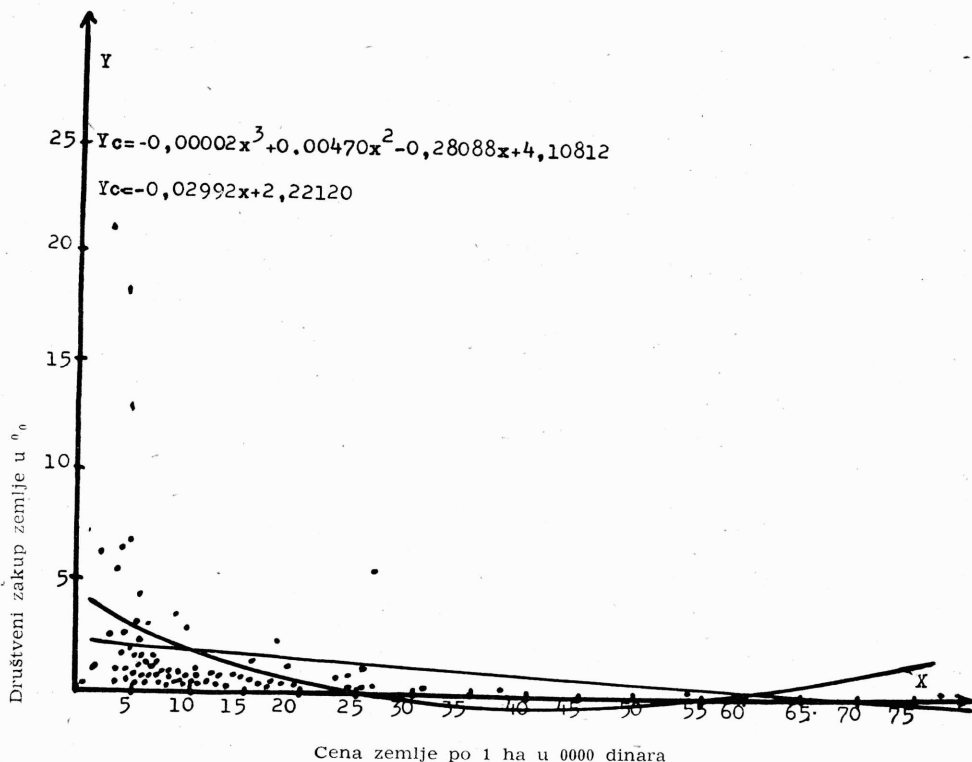
Eliminirani faktor	Koeficijent parcijalne korelacije
1. Društvena kupovina zemljišta	
2. Zaposleno stanovništvo van gazdinstva	$R_{114.2} = -0,21807$
3. Gazdinstva sa nepoljoprivrednim domaćinstvima	$R_{114.3} = -0,21205$
4. Gazdinstva sa poljoprivrednim domaćinstvima	$R_{114.4} = -0,21744$
5. Gazdinstva sa mešovitim domaćinstvima	$R_{114.5} = -0,21429$
6. Gazdinstva sa domaćinstvima bez aktivne rad. snage	$R_{114.6} = -0,22112$
7. Površine date u društveni zakup	$R_{114.7} = -0,20379$
8. Gazdinstva sa preko 50% površina u kooperaciji	$R_{114.8} = -0,19772$
9. Gazdinstva bez plugova	$R_{114.9} = -0,25097$
10. Gazdinstva bez poljoprivredne radne snage	$R_{114.10} = -0,22538$
11. Dohodak iz poljoprivrede po poljoprivredniku	$R_{114.11} = -0,20810$
12. Površine društvenih gazdinstava	$R_{114.12} = -0,20487$
13. Kredit za kupovinu zemlje	$R_{114.13} = -0,16605$
14. Cena zemlje	$R_{114.14} = 0,00000$
15. Stručni kadar u društvenim gazdinstvima	$R_{114.15} = -0,21088$
16. Tržišnost individualnih gazdinstava	$R_{114.16} = -0,22152$
17. Obradive površine po poljoprivredniku	$R_{114.17} = -0,21481$
18. Prosečna veličina parcela individ. gazdinstava	$R_{114.18} = -0,21799$
19. Visina zakupnine	$R_{114.19} = -0,19405$
Koeficijent jednostavne korelacije	$R_{114} = -0,21430$

Eliminisanje pojedinih faktora iz sadejstva sa ovim faktorom nije dovelo do značajnije izmene intenziteta korelacije, što pokazuje da negativno ispoljavanje visine cene zemlje u odnosu na društvenu kupovinu zemljišta nije posledica sadejstva drugih faktora. Ove korelacije, u stvari, potvrđuju negativno dejstvo visine cene na podruštvljavanje zemljišta kupovinom.

Na negativan uticaj visine cene zemljišta na podruštvljavanje zemljišta kupovinom ukazuje i teoretska linija podruštvljavanja. Ona ukazuje na teoretsku zakonomernost da se sa povećanjem cene zemlje smanjuju uslovi za podruštvljavanje zemljišta kupovinom. Međutim, najprilagođenija teoretska linija, kubna parabola, ukazuje još i na činjenicu da visina cene zemlje nije jedini faktor koji utiče na podruštvljavanje zemljišta kupovinom, jer ima pojava da neka područja odstupaju od ove zakonomernosti usled izrazitijeg sadejstva drugih faktora. Usled toga se i događa da je u nekim područjima razvijena društvena kupovina zemljišta i pored toga što je cena zemlje visoka (Grafikon 3).

Istraživanja su pokazala da su za podruštvljavanje zemljišta kupovinom veoma važne ekonomsko-socijalne promene na individualnim gazdinstvima, pa je usled toga podruštvljavanje zemljišta kupovinom izraženije u područjima gde ima više gazdinstava sa mešovitim i nepoljoprivrednim domaćinstvima i domaćinstvima bez aktivne radne snage, dok se podruštvljavanje zemljišta sporije odvija u područjima gde je veće učešće gazdinstava sa poljoprivrednim domaćinstvima (koeficijent korelacije: 0,15773).

GRAFIKON 3 — DRUŠTVENA KUPOVINA ZEMLJE I VISINA CENE ZEMLJE



Veoma velik značaj za područjavanje zemljišta kupovinom ima kredit koji se odobrava društvenim gazdinstvima za kupovinu zemljišta, jer je kredit bio jedan od osnovnih preduslova da se društvena gazdinstva angažuju u kupovini zemljišta. Najviše zemljišta je kupljeno u godinama kada je odobreno najviše kredita društvenim gazdinstvima. To se vidi i iz korelacije između društvene kupovine zemljišta i odobrenog kredita za kupovinu zemljišta. Korelacija je pozitivna, a koeficijent korelacije iznosi 0,47512, dok indeks korelacije iznosi 0,54283.

Za područjavanje zemljišta veoma je važno da postoji i konstituisani društveni sektor u poljoprivredi. Više zemlje je kupljeno u područjima gde se konstituisao jak društveni sektor u poljoprivredi.

FAKTORI KOJI UTIČU NA VISINU CENE ZEMLJE

Analizirajući zemljišnu rentu, Marks je u III tomu Kapitala dokazao, da je cena zemlje u uslovima kapitalističke poljoprivrede jednaka kapitalizovanoj zemljišnoj renti i da nju određuju dva osnovna elementa: visina zemljišne rente i visina kamatne stope.

Dok ovo pravilo važi za kapitalističku proizvodnju, ono ne važi za sitnoseljačku poljoprivredu. Mada postoji i u sitnoseljačkoj poljoprivredi zem-

ljišna renta, ona ne mora uvek da se ispolji, jer seljak, kao vlasnik zemlje i u isto vreme kao radnik, obrađuje zemlju iako mu ona ne daje ništa više od obične najamnine koju radnik ostvaruje u najamnom radnom odnosu, spuštajući se do fizičkog minimuma najamnine. Marks o tome piše:

»Za parcelnog seljaka ne pokazuje se s jedne strane ni prosečni profit kapitala, ukoliko je on sitni kapitalist, ni s druge strane nužnost neke rente ukoliko je zemljoradnik. Kao apsolutna granica za njega kao za sitnog kapitalistu pokazuje se jedino najamnina koju sam sebi plaća po odbitku stvarnih troškova. Dokle god mu cene proizvoda budu pokrivale najaminu, on će svoju zemlju obrađivati, i to spuštajući se često do fizičkog minimuma najamnine. Što se tiče njegovog svojstva kao zemljoradnika, to za njega otpada granica vlasništva, koja može ispoljiti svoje značenje. Samo u suprotnosti prema kapitalu odvajanje od nje (uključujući i rad), jer ona stavlja prepreku njegovom plasiranju. Da bi parcelarni seljak obrađivao svoju zemlju ili kupio zemlju za obrađivanje nije dakle kao u normalnom kapitalističkom načinu proizvodnje potrebno da se tržna cena poljoprivrednog proizvoda popne do dovoljne visine da bi mu donela prosečan profit, a još manje neki suvišak preko tog prosečnog profita fiksiranog u obliku rente. Nije dakle potrebno da se tržna cena popne bilo do vrednosti bilo do cene proizvodnje njegovog proizvoda.«²

Usled toga i cena zemlje u uslovima sitnoseljačke poljoprivrede ne određuje samo zemljišna renta. Na cenu zemlje u uslovima sitnoseljačke proizvodnje može uticati i niz drugih faktora.

Ako je agrarna prenaseljenost velika, ponuda zemlje je manja od potražnje i seljak, koji putem kupovine želi obezbediti minimalna sredstva za egzistenciju, platiće zemlju više nego što bi se takva zemlja platila u uslovima kapitalističke proizvodnje u poljoprivredi.

U sitnoseljačkoj poljoprivredi su u prodaji najčešće sitne parcele, što ima takođe određen uticaj i na cenu zemlje. Sitna parcela se često i prodaje i kupuje iz nužde. Ako je seljak kupuje zbog toga što će mu ona obezbediti sredstva za život, on će je platiti i po vrlo visokoj ceni »... tu gde vlasništvo zemlje sačinjava životni uslov za najveći deo proizvođača, i neophodno polje, za plasiranje njihovog kapitala, cenu zemlje podiže, nezavisno od kamatne stope i često u obrnutoj srazmeri prema njoj, preterana potražnja za zemljišnim vlasništvom nad ponudom. Prodavanje u parcelama, zemlja tu donosi daleko veću cenu, nego kod prodaje velikih masa, jer je broj sitnih kupaca ovde veliki a broj krupnih mali.

Cena zemlje element koji je po sebi tuđ proizvodnji, može se zbog toga ovde popeti na takvu visinu da onemoguću proizvodnju.«³

Ove napomene o uticaju zemljišne rente na cenu zemlje u uslovima sitnoseljačke poljoprivrede izneli smo radi toga, što u posedovnoj strukturi u individualnom sektoru kod nas preovladavaju sitna seljačka gazdinstva, a srednja ne mogu imati više od 10 ha obrađivog zemljišta, tako da je seljačkom gazdinstvu u ovakvoj posedovnoj strukturi zemlja uslov za život. Ona je ne obrađuju radi ubiranja zemljišne rente, već za ostvarivanje nužnih sredstava za izdržavanje.

U samom individualnom sektoru odvija se proces stalnih strukturalnih promena. Seosko stanovništvo se zapošljava van poljoprivrede i time se

² Karl Marx, Kapital, knj. III, str. 742.

³ Karl Marx, Kapital, knj. III, str. 747.

smanjuje broj gazdinstava s čisto poljoprivrednim domaćinstvima, a povećava se broj s mešovitim i nepoljoprivrednim domaćinstvima i domaćinstvima bez aktivne radne snage. Sa zapošljavanjem seoskog stanovništva van sopstvenog gazdinstva mnoga individualna gazdinstva ostaju bez poljoprivredne radne snage. Ona zemlju daju u zakup ili je nude na prodaju. Sa povećanjem broja zaposlenog stanovništva van gazdinstva, povećava se i ponuda zemlje na prodaju. Većina seoskih gazdinstava, koja se odlučuju na prodaju zemlje, prodaju zemlju jer im ona nije osnovni uslov života.

Ova domaćinstva ne prodaju zemlju da bi dobijena sredstva dalje kapitalisala. Zbog toga se u prodaji i ne postavljaju kao vlasnici zemljišta koji cenu određuju na bazi kapitalisane zemljišne rente. Ova gazdinstva prodaju zemlju po onoj ceni koja se u tome momentu formirala na bazi ponude i tražnje.

Kao prodavci zemlje pojavljuju se i domaćinstva koja se prodajom ne odvajaju od zemlje, već istu prodaju na jednóm mestu da bi kupili na drugom mestu radi preseljenja. Najčešće prodaju zemlju u udaljenim krajevima da bi ju kupili u blizini gradova. Mada ova domaćinstva nastoje da ostvare što veću cenu, ipak i ona prodaju zemlju po ceni koja se formira na bazi ponude i potražnje.

U međuseljačkim odnosima kao kupci i prodavci pojavljivale su se sve kategorije seoskih gazdinstava, što ukazuje, da je u znatnoj meri ovaj promet bio uslovljen kupovinom, odnosno, prodajom radi pomeranja seljaštva s jednog mesta na drugo, a takođe, i radi grupiranja ranije razbacanih parcela.

Tabela 5

Individualna gazdinstva prema kupovini i prodaji zemlje

Grupe gazdinstava prema veličini poseda	Nisu kupovala niti prodavala	Samo prodavala	Kupovala i prodavala	Samo kupovala
Ukupno	2.413.820	72.620	20.787	110.876
Do 1 ha	445.006	12.782	1.423	10.732
1 — 3	776.240	23.750	5.495	33.203
3 — 5	510.040	15.055	5.251	27.938
5 — 8	382.323	11.713	4.830	23.081
8 — 10	124.486	4.188	1.767	7.370
Preko 10 ha	171.725	5.122	2.021	8.552

Izvor podataka: Popis poljoprivrede 1960. god. Statistički bilten SZSJ br. 263.

Zemlju je kupovalo i prodavalo 20.787 gazdinstava. To su gazdinstva koja su zemlju prodavala radi kupovine drugog zemljišta, što znači da je 27% od ukupnog broja domaćinstava koja su zemlju prodavala, prodavalo radi pomeranja svoga poseda, a ne radi konačnog odvajanja od zemlje.

Od ukupno prodate zemlje u međuseljačkom prometu, gazdinstva od 5 ha prodala su 47.000 ha, što iznosi 65% od ukupno prodatih površina, mada ona raspolazu samo sa 37% od ukupnih površina.

Zemlju su kupovale sve kategorije seoskih gazdinstava, mada su najviše zemlje kupila gazdinstva sa posedom od 3 do 8 hektara. Gazdinstva u ovoj kategoriji kupila su 68% od ukupno kupljene zemlje.

U periodu od 1960. godine nadalje individualna gazdinstva počela su ispoljavati tendenciju isključivanja iz kupovine zemlje. U 1963. godini društveni sektor je kupio 134.495 hektara zemlje, što je za oko 4 puta više od onoga što je društveni sektor kupio u 1960. godini. Postavlja se pitanje, koji su faktori delovali na postepeno isključivanje individualnog sektora iz kupovine zemljišta. Osnovni faktor koji uslovljava ovaj proces su naš društveno-ekonomski razvitak i naša društveno-ekonomska kretanja. Domaćinstva koja ostaju bez radne snage, zatim domaćinstva iz kojih ima zaposlenih lica van gazdinstva ne proširuju svoje površine. Mnoga domaćinstva, koja su sada poljoprivredna, takođe ne proširuju svoje površine, jer se omladina iz ovih domaćinstava dalje školuje, ili ispoljava tendenciju da se zaposli van sopstvenog gazdinstva. Ovakva orijentacija omladine destimulativno utiče na domaćinstva ovih individualnih gazdinstava da proširuju svoje površine.

Naš društveni razvitak učinio je određeno dejstvo i na shvatanje ljudi, pre svega, na shvatanje mlađe generacije. Sve više prevladava shvatanje da se ne može tražiti, i ne može postići, poboljšanje životnog standarda u uslovima sitnoseljačkog privređivanja. Zbog toga se seoska domaćinstva sve manje odlučuju i na kupovinu zemljišta.

Neke regulativne mere takođe su uticale na isključivanje nekih individualnih gazdinstava iz kupovine zemljišta: ograničenje veličine poseda seljačkih gazdinstava na 10 hektara obradive zemlje, isključilo je kao kupce ekonomski najjača individualna gazdinstva.

Zakon o iskorišćavanju zemljišta, takođe, utiče na individualna gazdinstva da odustaju od kupovine zemljišta, naročito ona gazdinstva koja ne mogu obrađivati zemlju prema propisanoj agrotehnici. Zapaženo je da se u područjima, gde se Zakon o iskorišćavanju zemljišta dosledno sprovodio, međuseljački promet zemlje sasvim smanjio. Ovaj Zakon nije mera, koja je imala za cilj ograničenje međuseljačkog prometa, s obzirom, da ne zadire u svojinske odnose. Međutim, ova mera je ipak uticala na neka individualna gazdinstva kao destimulativna mera za proširenje poseda.

Poreski sistem je takođe uticao na gazdinstva, naročito na ona koja ne mogu na intenzivan način obrađivati zemlju, da se manje orijentišu na proširenje svojih površina.

Dakle, niz faktora je uticao da se individualna gazdinstva postepeno isključuju kao kupci zemlje, a da društveni sektor postepeno postane osnovni kupac zemljišta. Na ovaj način društveni sektor u poljoprivredi postaje i osnovni regulator potražnje zemljišta.

Ovo ne znači da se sada nekim prinudnim merama može regulisati cena zemlje, ili da se monopolističkim postavljanjem društvenog sektora može zadržavati cena na niskom nivou. Svaki takav pokušaj doveo bi do smanjenja ponude zemlje društvenom sektoru, a do povećanja međuseljačkog prometa zemlje. Ekonomski interes i ekonomski kriterijum kojim se društvena gazdinstva rukovode prilikom kupovine zemljišta, treba da reguliše potražnju zemljišta. Taj ekonomski kriterijum može biti narušen jedino neekonomskom intervencijom, koja se može ispoljiti bilo budžetiranjem kupovine zemljišta, bilo neekonomskim kriterijumom u odobravanju kredita. Dosadašnje iskustvo nam je pokazalo da je preduzimanje takvih mera dovelo do narušavanja ekonomskog kriterijuma u kupovini zemlje, što je imalo za posledicu

povećanje potražnje od strane poljoprivrednih organizacija do nivoa, koji je doveo do formiranja visokih cena zemlje.

Dok su poljoprivredne organizacije morale da kupuju zemlju iz sredstava sopstvene akumulacije, bez intervencije kredita, i relativno niska cena, u uslovima slabe akumulativnosti, predstavljala je cenu koja je bila neprihvatljiva, što se odrazilo i na formiranje tražnje od strane društvenog sektora, odnosno na formiranje visine cene zemlje.

U uslovima kreditiranja kupovine zemlje, cene prihvatljive za poljoprivredne organizacije, zavisile su od uslova pod kojima su dobijale kredit. Dužina roka otplate i participacija poljoprivrednih organizacija sopstvenim sredstvima bili su od velikog značaja za formiranje potražnje. Duži rok otplate i manja participacija stvarali su uslove za povećanje tražnje, a limitirajuća cena zemljištu znatno se pomera naviše. U uslovima povoljnog kredita, visina cene zemljišta kao limit za kupovinu zemlje pomera se i preko 200.000 dinara po hektaru, dok je u uslovima kada je kredit odobran sa kraćim rokovima i uz veću participaciju poljoprivrednih organizacija u sredstvima investicija, cena kao limit za kupovinu zemljišta bila je ispod 100.000 dinara po hektaru.

Dakle, i u našim uslovima osnovni faktor koji utiče na visinu cene zemlje je ponuda i tražnja zemlje, mada se ne bi smeo negirati ni uticaj zemljišne rente na visinu cene zemlje. Na izvestan uticaj zemljišne rente na visinu cene zemlje ukazuju pokazatelji o formiranju cene zemlje u sistemima za navodnjavanje i prigradskim područjima. Sa izgradnjom sistema za navodnjavanje, cena zemlje se po pravilu povećava. Na kraju i sama činjenica da zemlja različite plodnosti ima i različitu cenu ukazuje da na formiranje cene zemlje određeni uticaj ima i zemljišna renta.

ZEMLJIŠNA RENTA I USPOSTAVLJANJE EKONOMSKIH KRITERIJUMA U PODRUSTVLJAVANJU ZEMLJIŠTA KUPOVINOM

Često se postavlja pitanje iz kojih sredstava društvena gazdinstva treba da plaćaju cenu zemlje.

Iz amortizacije ne mogu isplaćivati kupovinu zemljišta, jer se zemlja ne amortizuje i u fondu amortizacije nema sredstava za kupovinu zemlje. Ukoliko bi se, ipak, kupovina zemlje isplaćivala iz amortizacije, dovela bi se u pitanje zamena dotrajale poljoprivredne opreme, s obzirom da sredstva u amortizaciji imaju namenu da obezbede prostu reprodukciju sredstava za proizvodnju, koja se tokom proizvodnje troše i gube upotrebnu vrednost.

Ukoliko bi se zemlja kupovala iz akumulacije, koja ne sadrži zemljišnu rentu, dovela bi se u pitanje proširena reprodukcija. Mada je proširenje zemljišnih površina društvenih gazdinstava uslov za proširenu reprodukciju, moglo bi se desiti da poljoprivredne organizacije kupe i prošire svoje površine, ali da usled ulaganja sredstava u kupovinu zemljišta ne budu u mogućnosti da nabave poljoprivrednu opremu i da izgrade ostale potrebne objekte radi organizovanja poljoprivredne proizvodnje na novim površinama. Tako bi ulaganja sredstava u kupovinu zemlje bila neproizvodna ulaganja. Pored toga, društvena gazdinstva ne bi bila ekonomski zainteresovana za proširenje društvenih površina kupovinom zemljišta, jer bi ovako proširenje društvenih površina uticalo na pogoršanje njihovog ekonomskog položaja.

Rešenje problema, po našem mišljenju, treba tražiti u karakteru same cene zemlje čija visina se plaća prilikom kupovine zemljišta, kao i u karakteru podružtvljavanja zemljišta kupovinom. Cena zemlje je u suštini kapitalizovana zemljišna renta, bez obzira što se njena visina, kako smo već istakli, ne formira uvek kao kapitalizovana zemljišna renta, a njenim plaćanjem se kupuje vlasništvo nad zemljom. Ako imamo u vidu ove činjenice onda se može naći rešenje i iz kojih sredstava treba plaćati cenu zemlje. Cenu zemlje bi trebalo plaćati iz zemljišne rente koja se realizuje u poljoprivrednoj proizvodnji i u samom društvenom sektoru poljoprivrede. Ovako postavljanje problema imalo bi višestruki značaj za podružtvljavanje zemljišta kupovinom. Društvena poljoprivredna gazdinstva ne bi bila u neravnopravnom položaju sa ostalim radnim organizacijama, jer ne bi vršila ulaganja u kupovinu zemlje iz prosečne dobiti i ne bi svoju prosečnu akumulaciju upotrebljavala za ulaganja u »neproizvodne svrhe«. Ovakvim postavljanjem problema bio bi rešen i problem obezbeđenja ekonomskog kriterijuma u kupovini zemlje. Kupovala bi se zemlja koja može doneti i najveću zemljišnu rentu. Zemlju bi uglavnom kupovale poljoprivredne organizacije koje se nalaze u područjima, gde su povoljniji uslovi za organizovanje poljoprivredne proizvodnje, zatim poljoprivredne organizacije u blizini industrijskih centara i gradova, gde upravo, i treba kupovati zemlju, i na ovaj način, koji u suštini nije jeftin, prevoditi zemlju iz individualnog u društveno vlasništvo. Ne bi se događalo da zemlju kupuju poljoprivredne organizacije u područjima, gde je kvalitet zemlje loš i zemlja nepodesna za organizovanje rentabilne poljoprivredne proizvodnje. Ovim bi bio rešen i problem usklađivanja proširenja površina putem kupovine sa opremanjem novih površina. Zemljišna renta bi se koristila za kupovinu zemlje, a redovna akumulacija za nabavku opreme. Na ovaj način bi bilo izlišno dalje postavljanje problema, da li su društvena gazdinstva ti društveni subjekti koji treba da snose u celini rešavanje problema svojinskih odnosa nad zemljom, koji nije samo njihov problem, već problem cele društvene zajednice.

Ovakvim postavljanjem problema u vezi sa obezbeđenjem sredstava za kupovinu zemljišta više bi došao do izražaja uticaj rente na formiranje visine cene zemlje po kojoj društvena gazdinstva mogu otkupljivati zemlju. Zemljišna renta bi u stvari limitirala visinu cene, koju bi društvena gazdinstva plaćala za kupovinu zemljišta, s obzirom, da bi iz realizovane zemljišne rente plaćala cenu zemlje, bilo odmah, bilo putem otplate kredita za kupovinu zemlje.

Ovakvo postavljanje problema, verovatno ne bi bilo u skladu sa nekim gledištima da je ulaganje u kupovinu zemljišta po karakteru kao i svako drugo ulaganje u proširenu reprodukciju i da to nije neproizvodno ulaganje, s obzirom da je u poljoprivredi nemoguća proširena reprodukcija bez proširenja društvenih površina. Međutim, ovim postavkama bi se moglo prigovoriti da su jednostrana i da je pogrešno izjednačavati ulaganje u kupovinu zemlje sa svakim drugim ulaganjem u proširenu reprodukciju. Kupovinom zemlje ne proširuju se zemljišne površine u celini, već samo kupuje vlasništvo nad zemljom koje se iz objektivnih razloga isprečilo kao smetnja u organizovanju intenzivne poljoprivredne proizvodnje. Još je Marks ukazao, da su ulaganja u kupovinu zemljišta neproizvodna ulaganja i kao takva umanjuju kapital koji treba da se oplođuje. Ako su ulaganja u kupovinu

zemljišta neproizvodna za kapitalističkog preduzetnika, zašto bi bila proizvodna za socijalističku poljoprivrednu organizaciju. Zbog toga kapitalista poduzetnik nije ni ulagao svoj kapital u kupovinu zemlje. On je ostvarivao prosečnu dobit kao preduzetnik koji ulaže svoj kapital u proizvodnju, a za korišćenje zemljišta plaćao je rentu vlasniku zemlje.

Dolazimo konačno do toga, da zemlju treba da kupuje i da isplaćuje onaj ko prisvaja zemljišnu rentu. U dosadašnjoj raspodeli sredstava, zemljišnu rentu je najvećim delom prisvajala društvena zajednica mada je posrednim putem tu rentu vraćala poljoprivredi putem raznih regresa, pokrivanja gubitaka itd. Međutim, takvo uzimanje zemljišne rente, a zatim vraćanje, nije rešavalo problem proširenja društvenih površina. Renta nije vraćena onim društvenim gazdinstvima koja su je realizovala već onima koja su radila sa gubitkom, koja, u stvari, nisu ni ostvarila zemljišnu rentu, a nisu ni nosioci proširenja društvenih površina putem kupovine zemljišta. Ovakvom preraspodelom zemljišne rente, stvarali su se samo neekonomski odnosi u poljoprivredi, koji su uglavnom, bili štetni.

Već smo istakli da nosioci kupovine zemljišta treba da budu društvena gazdinstva. Prema tome, raspodela sredstava bi morala biti tako usklađena, da zemljišna renta ostaje društvenim gazdinstvima, koju će ona upotrebiti za proširenje društvenih površina putem kupovine zemljišta. Ovome se može prigovoriti, da je nemoguće obezbediti da se celokupna zemljišna renta upotrebi za proširenje zemljišnih površina. Mišljenja smo da nema nikakvih opasnosti ni u slučaju ako se zemljišna renta ne upotrebi u celini za kupovinu zemljišta, jer po pravilu, u našim uslovima, veću zemljišnu rentu mogu da ostvare ona društvena gazdinstva koja proizvode po najnižim troškovima, ne samo usled prirodnih uslova, već i usled bolje organizacije proizvodnje, pa bi zemljišna renta u ovim poljoprivrednim organizacijama, koja su nosioci društvene proizvodnje, bila upotrebljena za proširenu reprodukciju.

Summary

SOCIALIZATION OF LAND AND LAND RENT

The land rent is one of many factors that influences the socialization of land. Manifestations of the land rent through the amount of the rent-charge and the price of land are very important for the socialization of land.

The large amount of the rent-charge influences negatively the development of social renting and social purchase of land. In regions where the amount of the rent-charge is large the conditions for the development of social renting are less favourable, because social agricultural holdings have no economic interest for renting. As in these regions, as a rule, the prices of land are also high the conditions for socialization of land by purchase of land from individual owners are not favourable too.

This conclusion results from the negative correlation between the social renting and the amount of rent-charge (index of correlation: 0.21443), and the negative correlation between the social purchase of land and the amount of the rent-charge (index of correlation: 0.19005).

Though the amount of the rent-charge is not identical with the real value of land rent because the first almost entirely depends on the supply and demand of land, stated correlations indicate that the large amount of the rent-charge negatively influences the socialization of land by renting and purchase of land.

The negative influence of the land rent on socialization of land manifests itself also through the negative influence of high prices of land. The correlation between socialization of land and the high prices of land is negative (coefficient of correlation: 0.180041, index: 0.34380).

But the price of land, in conditions of the domination of small peasants' holdings, is not always identical with the capitalized land rent. It mostly depends on the

supply and demand of land, and therefore it appears that the negative influence of the large amount of the rent-charge on socialization of land through purchase of land is not always sufficiently expressed. In agrarian overpopulated regions the price of land, as a rule, is considerably higher than the capitalized land rent.

In our conditions the demand of land in the interpeasants' buying and selling of land has a tendency of decrease, while the supply of land for sale has the tendency of increase due to the employment of rural population out of their holdings. So the supply of land from individual holdings and the demand of land from social holdings have become the important regulator of prices, especially in grain-growing regions.

On the base of the land rent realized by the social holdings economical criteria in socialization of land by purchase of land can be established. The amount of the rent-charge can be a source of means for paying the price of land and can considerably influence not only the price of land but also the orientation of agricultural organizations towards purchase of more fertile land which can bring the larger land rent.

Резюме

ОБОБЩЕСТВЛЕНИЕ ЗЕМЛИ И ЗЕМЕЛЬНАЯ РЕНТА

Земельная рента один из факторов влияющий на обобществление участков. Для обобществления особенно значительны манифестации земельной ренты сквозь арендную плату и цену земли.

Высота (уровень) арендной платы отрицательно влияет на общественный наем участка и на общественную куплю земли.

В областях в которых арендная плата выше условия для развития общественной аренды хуже, так как общественные хозяйства экономически незаинтересованны арендованием участков по высокой арендной плате, а так как в этих областях по всем правилам цены высокие условия неблагоприятные ни для обобществления путем купли участков.

Утверждение об отрицательном влиянии высоты арендной платы на развитие общественной аренды можно вывести на основании отрицательного соотношения между общественной арендной землей и высотой арендной платы, так как соотношение отрицательное и указатель соотношения составляет 0,21443.

Соотношение отрицательное и между общественной куплей и высотой арендной платы (указатель соотношения 0,19005).

Несмотря на то что высота арендной платы не идентична высоте земельной ренты, так как высота арендной платы, вобщем, в зависимости от предложения и спроса участков в аренду, приведенные соотношения указывают на факт что высота земельной ренты отрицательно влияет на обобществление участков путем аренды и купли участков.

Отрицательное влияние земельной ренты на обобществление участков высказывается и в отрицательном влиянии высоты цены участков на обобществление участков куплей. Соотношение между обобществлением участков куплей и высотой цены участков отрицательное (коэффициент соотношения — 0,18041, указатель 0,34380).

Между тем, цена участка в условиях мелкого сельского имущества не всегда равна капитализированной земельной ренте. Она чаще всего зависит от предложения и спроса участков и потому случается что отрицательное влияние высоты земельной ренты на обобществление участков куплей не всегда достаточно выражено. В аграрно перенаселенных областях цена участка в правиле значительно выше от капитализированной земельной ренты.

В наших условиях спрос участков в межсельском обороте земли высказывает тенденцию понижения, так как сельское население нанимает работу вне хозяйства и предложение участков со стороны одиноличных хозяйств и спрос со стороны общественных хозяйств становятся значительным фактором-регулятором высоты цены особенно в урожайных областях.

На основанно земельной ренты которая осуществляется общественными хозяйствами можно восстановить экономические критерии в обобществлении участков куплей. Высота земельной ренты может стать источником платежных средств цены участка и иметь значительное влияние на высоту участковой цены, так же и на ориентировку сельскохозяйственных организаций в смысле покупки более плодородной земли, которая может принести повышенную земельную ренту.