

## Процент на капитал и рента на землю: анализ с позиций партнерской модели финансов

И. У. Зулькарнай

*Башкирский государственный университет*

*Россия, Республика Башкортостан, 450076 г. Уфа, улица Заки Валиди, 32.*

*Email: zulkar@mail.ru*

Проведен сравнительный анализ процента по банковским кредитам и рентных платежей на землю с позиции концепции исламской финансовой модели, полностью запрещающий процент (Риба), но разрешающей ренту на землю. Показаны экономические основания для такого решения, описаны экономические отношения агентов обеих схем в рамках агент-ориентированного моделирования общественных процессов.

**Ключевые слова:** исламские финансы, исламская модель финансовой деятельности, исламские финансовые инструменты, агент-ориентированное моделирование.

Известно, что исламская модель финансов запрещает процент в финансовых операциях, предлагая банкам получать прибыль через участие в разделе прибыли своих клиентов [1–3]. Исламские экономисты, развивая эту модель экономики, анализируют ее с точки зрения экономических законов и ищут рациональное в религиозных постулатах. Так, Юсуф аль-Карадави в числе четырех негативных социально-экономических внешних эффектов, связанных с финансовыми отношениями, использующими процент за пользование деньгами, указывает, что процент является изъятием имущества другого человека, которому ничего не предлагается взамен [4]. Таким образом, Юсуф аль-Карадави не приравнивает проценты к прибыли, которая возникает в ходе предпринимательской деятельности. Неоклассическая экономическая теория определяет следующие факторы производства: земля, труд, капитал, предпринимательские способности, информацию, а также многие исследователи выделяют инновации, как самостоятельный фактор производства. Проведем сравнительный анализ рентных платежей на землю с процентом на капитал, следуя институциональной теории [5, 6].

Земля, как фактор производства имеет не только сельскохозяйственный смысл, но и пространственный – это место, в котором производство осуществляется. В этом отношении, земля в центре города дороже, чем на его окраинах, и соответственно, рента, как доход с этого фактора производства, тоже выше. Возникает вопрос, не следует ли приравнять ренту с земли к проценту с денежного кредита, ведь в обоих случаях, если обладатель земли или денег предоставляет их в пользование другому лицу, другое лицо использует землю или деньги в целях своего бизнеса, получая доход.

Чтобы ответить на этот вопрос, обратимся к историческим причинам возникновения запрета на процент. В древнем обществе существовала практика предоставления кредитов под очень высокие проценты. Кроме того, если заемщик испытывал затруднения с возвратом долга в срок, кредитор удваивал и утраивал процентные ставки, в конце концов доводя заемщика до полного разорения. Это, в свою очередь, подрывало устойчивое развитие экономики, создавало социально-экономические проблемы в обществе.

Таким образом, осуждению подверглось взимание очень больших процентов, что отражено в Суре Аль-Имран, 3:130 Священного Корана следующим образом: «О Вы, кто верует! Не предавайтесь лихоимству, беря двойные суммы и опять их множа, – Страхитесь Господа, чтоб преуспеть» [4]. Здесь мы видим, что запрещаются «двойные суммы» и их умножение, т.е. чрезмерные проценты. Это обстоятельство, в частности, являлось основанием для критиков полного запрета процента считать, что Ислам запрещает на самом деле только чрезмерные проценты, тогда как «нечрезмерные», «нормальные», допускает.

В этом случае возникает вопрос, как определить границу между «чрезмерными процентами» и нормальными. Ответ на этот вопрос можно найти на пути обсуждения проблемы соотношения рисков. Запрещая процент, Ислам не запрещает доход на капитал. Предоставляя капитал в пользование клиенту, исламский банк предусматривает долю в будущей прибыли от проекта клиента, и тем самым, банк рискует в той же мере, в какой рискует и клиент: если проект окажется неприбыльным, то не только клиент не получит долю от прибыли, но и банк останется без прибыли на капитал. В связи с риском неудачного исхода проекта банк рискует не получить прибыль на свой капитал, а клиент рискует не получить прибыль на свои бизнес-усилия и на свой капитал, который он тоже, возможно, вовлек в проект. Банк и клиент также рискуют не получить обратно свои части денежных инвестиций. Но клиент не рискует своим имуществом и капиталом, который он не вовлек в проект.

Совсем другое распределение рисков мы видим в традиционном банкинге. Банк заранее предопределяет не долю в прибыли, а процент, и намерен получить этот процент вне зависимости от успешности проекта. Таким образом, традиционный банк получает прибыль на капитал в виде предопределенного процента вне зависимости от успешности проекта, даже если проект не принес прибыль клиенту, и последний выплачивает процент из других своих средств, которые не имеют отношение к проекту и к использованию заемного капитала.

Сравним теперь процент на капитал с рентными платежами за пользование землей. Земля является овеществленным капиталом, и владелец земли, предоставляя его в пользование клиенту, теоретически также может увязать получаемый доход на землю с долей в прибыли, которую получит клиент от своего бизнеса. На практике, как в тра-

диционной экономической модели, так и в исламской экономической модели, владелец земли предопределяет размер ренты и клиент – заемщик земли платит рентные платежи вне зависимости от успешности бизнеса, который он планировал развивать с использованием земли.

В этом плане, на первый взгляд, предоставление земли его владельцем арендатору в пользование ничем не отличается от предоставления денежного капитала (который также может иметь акционерную форму и форму других агрегатов денег) в пользование клиенту, а получение рентной платы за землю ничем не отличается от получения предопределенного процента за кредит. В этой связи обратимся к идее «чрезмерности», которая возникает в связи с процентом за пользование капиталом и не возникает в связи с рентными платежами за пользование землей.

Это интересный эффект, требующий более внимательного анализа обоих процессов взаимодействия владельца земли (или капитала), и арендатора (или заемщика денег) по поводу формирования рентной платы (или процентных платежей). Земля арендуется, однозначно, для целей сельского хозяйства, либо для целей оказания услуги или производственной деятельности в городе, в этом случае вместе с помещением или зданием.

Рассмотрим сначала случай аренды земли для сельского хозяйства. Арендатор земли, принимая решение об аренде, очевидно, планирует осуществление какого-то вида сельскохозяйственной деятельности. Соответственно, как правило, арендатор обладает опытом ведения такой деятельности, какими-то инструментами ведения сельского хозяйства (трактора, комбайны) на правах собственности или на правах аренды, опытом сбыта своей продукции.

Таким образом, аренда земли является в этом случае только частью большого организационного плана по сельскохозяйственному производству, подкрепленному опытом, знаниями, расчетом и тем самым, имеющим высокую вероятность успешности. То, что аренда земли является только частью общего плана по ведению сельского хозяйства, говорит о том, что арендатор подходит с высокой степенью осознания к этому действию, являющемуся частью большого, длительного и продуманного плана.

В рамках общего расчета ожидаемой рентабельности всего проекта, дается приемлемая максимальная оценка рентных платежей за землю, которая становится верхней границей в переговорах арендатора с собственниками земли. На рынке аренды земли с обеих сторон имеется, как правило, большое число агентов: большое количество владельцев земли, предлагающих участки, и большое количество арендаторов. Конечно, в конкретной местности количество участков и соответственно, количество владельцев земли может быть ограничено и это могло бы создать ситуацию монополии или олигополии со стороны предложения земли. Но арендаторы, в общем и целом, не привязаны к местности, могут переместиться для целей ведения сельского хозяйства в

отделенные места, переехать в другое место, и соответственно, рынок предложения приближается к модели совершенной конкуренции, исключая назначение монополю высокими цен.

Со стороны владельца земли, кроме механизма совершенной конкуренции, также действуют индивидуальные ограничения на размер арендной платы. Общая стоимость земли и даже размер арендной платы, являющийся малой частью стоимости земли, намного, в разы, десятки и сотни раз превышают размер собственности арендатора. Такой разрыв связан с тем, что собственность арендатора складывается как результат накопления части прибыли от сельскохозяйственной деятельности, которая в значительной части идет еще на текущее потребление. Прибыль, превышающая ежегодные сбережения, является, в связи с нормальной нормой прибыли, небольшой частью общих затрат, в которых арендные платежи могут занимать значительную долю. В результате, собственность арендатора оказывается значительно меньше арендной платы, особенно если он ведет расширенное производство. В таком случае, собственник земли соизмеряет размер арендной платы с риском невозврата.

Предположим, собственник земли поднял арендную плату до уровня стоимости земли (аналог 100% на капитал, чрезмерной процентной ставки). В этом случае возникнет несколько ограничивающих эффектов. Первое, в силу того, что такая арендная плата намного превышает собственность арендатора, вероятность получения лихвы с его собственности становится нулевой, и это ограничивает собственника земли в его аппетитах. Второе, такая высокая арендная плата подрывает рентабельность сельскохозяйственного бизнеса арендатора, и неприемлемо для него, никто не согласится на такую аренду. Третий эффект возникает, если допустить, что при такой высокой арендной плате сельскохозяйственное производство окажется рентабельным. Если арендатор может платить 100% и более стоимости земли в качестве арендной платы, то рациональным решением будет выкупить саму землю и стать собственником земли вместо ее аренды. Конечно, это поднимет спрос на землю и ее цена возрастет, что приведет к относительному снижению доли арендной платы в стоимости земли.

Если арендатор берет землю в аренду не в целях сельского хозяйства, а в целях предоставления услуг, то такая аренда производится вместе и в рамках аренды помещения или здания, и вышеприведенные рассуждения действуют и в этом случае, причем в большей степени. Все эти рассуждения доказывают, что в случае аренды земли экономические механизмы, складывающиеся в связи с землей, исключают необоснованно высокие, чрезмерные рентные платежи. Проведенный здесь анализ поведения агентов кредитных отношений с процентом и отношений по поводу аренды земли целесообразно перевести в формализованную форму и получить более убедительные результаты, основанные на моделировании [7, 8], в частности на агент-ориентированном компьютерном моделировании.

*Исследование выполнено при финансовой поддержке РФФИ в рамках научного проекта №17-06-00728.*

### **Литература**

1. Беккин Р. И. Исламская экономическая модель и современность. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Изд. дом Марджани, 2010. – 367 с.
2. Журавлев А. Ю. Исламские финансы и их преподавание как академической дисциплины // Вестник Московского университета. Серия 6: Экономика. – 2014. – №1. – С. 108–115.
3. Ишмухаметов Н. С. О развитии исламских финансов в регионе и их роли в привлечении инвестиций // Финансы Башкортостана. 2014. №1 (062). С. 23–28.
4. Льюис К. М. Сравнение исламского и христианского взглядов на ростовщичество. В книге «Настольная книга по исламским финансам». Астана: ИД «Сарыарка». 2010. – 452 с.
5. Ислакаева Г. Р. Проблема существования области принятия институциональных решений // Евразийский юридический журнал. 2016. №8 (99). С. 340–342. Калимуллина М. Э. Исламский банкинг в России и странах СНГ в условиях мирового финансового кризиса: теория и практика // Проблемы современной экономики. – 2009. – №4. – С.266–270.
6. Асадуллина А. Н., Ишмухаметов Н. С. Кросс-страновой сравнительный анализ эффективности партнерской и обычной модели банкинга // Евразийский юридический журнал. 2017. №11. С. 380–381.
7. Ислакаева Г. Р., Соколов Д. Н. Применение агент-ориентированного подхода для моделирования трудовой мотивации на основе концепции экономики счастья // Искусственные общества. 2016. Т. 11. Искусственные общества [Электронный ресурс]. Доступ для зарегистрированных пользователей. URL: <http://artsoc.jes.su/s207751800000011-1-2> (дата обращения: 20.09.2017).
8. Anwar M. (1987) *Modelling Interest-Free Economy: A Study in Macroeconomics and Development*. Herndon, Virginia: International Institute of Islamic Thought.

Статья рекомендована к печати Кафедрой финансов и налогообложения ИНЭФБ БашГУ  
(канд.экон.наук. Галимова Г. А.)

## **Interest on capital and land rent: analysis from the perspective of the partner model of finance**

I. U. Zulkarnay

*Bashkir State University*

*32 Zaki Validi Street, 450074 Ufa, Republic of Bashkortostan, Russia.*

*Email: zulkar@mail.ru*

The article gives a comparative analysis of interest on bank loans and rental payments on land from the perspective of the Islamic financial model, that completely prohibits the interest (Riba), but permits rent to land. Economic reasons for this decision are shown, economic relations of agents of both schemes are described in the framework of agent-oriented modeling of social processes.

**Keywords:** Islamic finance, Islamic model of financial activity, Islamic financial instruments, agent-based modeling.