Земельна рента як економічна категорія виражає відносини привласнення додаткового продукту власником землі у формі орендної плати за право користування землею. Проте рента не тотожна орендній платі. Крім ренти як плати за користування землею орендна плата містить відсоток на вкладений у землю капітал, а також амортизацію цього капіталу. При високих орендних ставках влас-ник землі може привласнювати частину середнього прибутку сільсь-когосподарського підприємця.

Незалежно від форми власності на землю утворюється диференційна рента. Причиною її є монополія на землю як на об'єкт господарювання. Виникнення цієї монополії означає існування відособлених виробників у системі товарно-грошових відносин, а також своєрідний синтез існуючих природних і економічних умов для утворення диференційної ренти.

Першою природною умовою існування диференційної ренти є відмінності у природній родючості землі, а також місцезнаходжен-ня земельних ділянок по відношенню до ринку (місць реалізації продукції). Розвиток науки і техніки, широке використання їх до-сягнень у сільському господарстві впливають на ці відмінності, проте повністю усунути їх неможливо.

Господарства, розміщені на кращих землях, створюють додатковий чистий доход. Цього останнього позбавлені господарства, що знаходяться на гірших землях. Якби вони одержували його, то мо-нополія на землю як об'єкт господарювання зникла б.

Другою природною умовою утворення диференційної ренти є обмеженість землі. Земля у просторі обмежена, ще обмеженіші кращі за родючістю землі. Продукція, що виробляється на кращих і середніх землях, не може задовольнити потреби суспільства, тому у господарський оборот залучаються також ділянки землі, віднос-но гірші за родючістю і місцезнаходженням.

Господарства, які використовують кращі землі, мають більше продукції з одиниці земельної площі та одержують додатковий про-дукт, який є матеріальною основою диференційної ренти.

Необхідною економічною умовою перетворення цього додатково-го продукту в диференційну ренту є наявність товарно-грошових відносин і особливості дії закону вартості у сільському господарстві. Ця особливість полягає в тому, що суспільна вартість сільськогос-подарських продуктів визначається середніми витратами суспільне необхідної праці у господарствах, що розташовані на гірших за родючістю і місцезнаходженням землях при середньому рівні орга-нізації виробництва. Господарства, які розташовані на кращих та середніх землях, мають нижчу індивідуальну вартість сільськогос-подарської продукції, проте реалізують її за цінами, які визнача-ються вартістю на гірших землях. Це дає можливість одержувати додатковий чистий доход, який утворюється понад середній чис-тий доход.

Слід розрізняти дві форми диференційної ренти - першу і другу. Перша диференційна рента є додатковим чистим доходом, який одержують в результаті продуктивнішої праці на кращих за родю-чістю і місцезнаходженням землях.

Друга диференційна рента виникає в результаті підвищення продуктивності землі на основі використання ефективніших засобів виробництва, тобто додаткових вкладень у землю. Цю ренту одержують не всі господарства, а лише ті, які займаються інтенсифікацією за сприятливіших умов виробництва (тобто використову-ють кращі землі). Господарства, які здійснюють додаткові вкладення на гірших землях, одержують не другу ренту, а раціоналізаторсь-кий доход.

Що є спільного для першої та другої диференційної ренти? По-перше, причина утворення - монополія на землю як на об'єкт господарювання.

По-друге, основа виникнення - відмінності в родючості землі. Взаємозв'язок диференційної першої і другої рент полягає в тому, що вони засновані на використанні родючості земель. Тільки перша рента пов'язана з природною, а друга - з економічною родю-чістю грунтів. Друга диференційна рента характеризує інтенсив-ний розвиток сільського господарства.

У сучасних умовах підвищення попиту на сільськогосподарську сировину виникає необхідність освоєння нових земель з низькою родючістю. В той самий час обмеженість землі, а також прискорення науково-технічного прогресу в сільському господарстві зу-мовлюють деяке зниження ролі природної родючості.

Широке використання сучасної техніки і технології стирає різ-ницю в ефективності рівновеликих витрат капіталу на різних за родючістю землях, що сприяє зменшенню другої диференційної ренти. Паралельно діють фактори, які сприяють збільшенню її, а саме різниця ступеня використання інтенсивних факторів в різних господарствах зберігається, а в деяких випадках і посилюється.

Таким чином, диференційна рента - це за своєю сутністю не що інше, як додатковий прибуток, який отримують у будь-якій сфері промислового виробництва на будь-який капітал, що функціонує в умовах вище середніх. У сільському, господарстві він є більш-менш постійним, оскільки грунтується на різній родючості різних катего-рій землі.

Монопольна земельна рента - особливий вид ренти. Її сплачує споживач рідких за якістю сільськогосподарських продуктів, що виробляються на землях з винятковими природними умовами, тому що ціна на ці продукти визначається високим попитом та обмеженою пропозицією (наприклад, рідкі сорти винограду, цитрусові, особливі сорти троянд і т.п.).

Ніякого відношення до утворення монопольної земельної ренти не мають розходження в витратах праці на виробництво продукції, як для диференціальної ренти, чи приватна власність на землю, як для абсолютної ренти. Умови утворення монопольної земельної ренти:

1) обмеженість   умов   виробництва   рідких   сільськогосподарських продуктів;

2) умови виробництва рідких сільськогосподарських продуктів не відтворюються.

Причина монопольної ренти - висока монопольна ціна, що встановлюється на рідкі сільськогосподарські продукти. У господарській діяльності  будь-яка монополія  шукає собі  вихід,  тобто  шлях реалізації економічної переваги. У даному випадку способом реалізації економічної переваги є установлення високої монопольної ціни.

Механізм утворення МЗР

Монопольна земельна рента — це різниця між високою монопольною ціною, установлюваною на рідкі сільськогосподарські продукти, витратами їхнього виробництва і середнім прибутком.