

МИНИСТЕРСТВО ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ СССР

ЛЕНИНГРАДСКИЙ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ

Н. Л. НЕКРАШ

ЗЕМЕЛЬНАЯ РЕНТА ЗА ГОРОДСКИЕ
СТРОИТЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПРИ КАПИТАЛИЗМЕ

А В Т О Р Е Ф Е Р А Т

*диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук*

97866
ЦЕНТРАЛЬНАЯ НАУЧНАЯ
БИБЛИОТЕКА
А. Н. Киргизской ССР

Преимущества социалистической системы хозяйства определяют преимущества социалистических городов, как форм расселения, перед капиталистическими.

В организации и хозяйстве капиталистического города находит свое отражение бесплановость, стихийность капиталистического хозяйства, господство частной собственности, отношения эксплуатации и классовой борьбы.

Настоящая работа посвящена рассмотрению отрицательных особенностей капиталистического города, вытекающих из существования частной собственности на городские земли. То, что земля, на которой расположен город, принадлежит частным лицам, не может не наложить отпечатка на характер планировочной схемы города, характер его застройки, не может не играть роли в развитии городского хозяйства. Земельная рента, взимаемая собственниками городских строительных участков, является тем орудием, посредством которого земельная собственность осуществляет господство над хозяйством капиталистического города. Уровень земельной ренты в ряде случаев определяет характер застройки отдельных районов города и степень их благоустройства. Посредством взимания земельной ренты осуществляется дополнительная эксплуатация трудящихся, которые вынуждены платить за право жить на земле.

Частная земельная собственность является одним из существенных препятствий, тормозящих развитие производительных сил. Наряду с рассмотрением тех последствий, которые влечет за собой существование земельной собственности на городские земли, в работе рассматриваются особенности образования ренты за городские строительные участки. Рассмотрение этих особенностей необходимо при изучении тех отношений, которые возникают из приложения капитала к застройке городских земель.

Работа состоит из пяти глав.

В первой главе рассматриваются особенности образования ренты за городские строительные участки.

В отделе «Капитала», посвященном превращению добавочной прибыли в земельную ренту, Маркс анализирует две формы земельной ренты, которые он называет нормальными, аб-

солютную и дифференциальную. Абсолютной рентой Маркс называет ренту, получаемую с каждого обрабатываемого земельного участка, вне зависимости от его плодородия, от его положения и от того, находится ли земля данного участка в естественном состоянии или культивирована. Дифференциальной рентой Маркс называет ренту, получение которой вытекает из различия условий производства на различных земельных участках.

Источником и абсолютной, и дифференциальной ренты является прибавочная стоимость. Образование ренты за городские строительные участки отличается от образования земельной ренты за сельскохозяйственные земли. Особенности образования ренты за городские строительные участки вытекают из особенностей товара, получаемого с городского строительного участка. Особенности товара, получаемого с городского строительного участка, отличающие его от продуктов, получаемых при других способах использования земельных участков, следующие:

1. Этот товар неотделим от участка земли, на котором он создан. Он не может быть перенесен на другой участок или отвезен на рынок.

2. То или иное *качество* товара городского строительного участка зависит от положения участка в городе. То или иное *качество* жилища определяется расположением участка, на котором оно находится, по отношению к какому-либо центру притяжения (центру города, заводу и т. д.).

3. В продолжении всего процесса потребления товар, получаемый с городского строительного участка, сохраняет ту определенную потребительную форму, в которой он вступил в процесс потребления. Если это потребление производственное, то этот продукт (здания фабрик, заводов) представляет собой основной капитал, в то время, как при производственном потреблении продукты, получаемые при других способах использования участка (зерно, камень, бревна), являются оборотным капиталом.

Существо ренты, выплачиваемой капиталистом-арендатором, не меняется в зависимости от способа использования участка земли. «Всякая земельная рента есть прибавочная стоимость, продукт прибавочного труда». (Маркс). Но специфичность товара, получаемого с городского строительного участка, не может не повлиять на образование ренты, получаемой с этого участка. Из двух первых особенностей товара городского строительного участка вытекает возможность существования различных рыночных цен на продукты, имею-

щие одинаковую цену производства. Квартирная плата за квартиры в двух совершенно одинаковых домах, выстроенных на разных по положению строительных участках, различна. Квартирная плата за квартиры в домах, расположенных в центре города, всегда значительно выше, чем в домах, расположенных на окраине города, несмотря на то, что цена производства домов, выстроенных в центре, может быть равна цене производства домов, расположенных на окраине. Рыночная цена квартир в домах, расположенных вблизи центров притяжения, превышает цену производства и стоимость квартир. Но цена, превышающая и цену производства, и стоимость продукта, носит название монопольной цены.

Следовательно, в огромном большинстве случаев цена товара городского строительного участка является монопольной ценой, а рента, получаемая с него, монопольной рентой.

Маркс отличает монопольную ренту от нормальных форм ренты — дифференциальной и абсолютной. Монопольная рента вытекает из монопольной цены, определяющейся только стремлением купить и платежеспособностью покупателей, независимо как от общей цены производства, так и от цены, определяемой стоимостью продукта.

Рента, получаемая за городские строительные участки, имеет дифференциальный характер. Чем ближе расположен участок к центру города, тем выше получаемая с него рента. Таким образом рента, получаемая с хороших по положению строительных участков, является монопольной рентой, но в то же время имеет ряд особенностей, свойственных дифференциальной ренте. Это монопольная рента, имеющая дифференциальный характер. Условно эта рента может быть названа дифференциальной рентой, так и называет ее Маркс. «Дифференциальная рента на городские строительные участки, — пишет Маркс, — характеризуется преобладанием монопольной цены во многих случаях, особенно в случае самой бесстыдной эксплуатации бедности потому, что бедность более богатый источник для домово́й ренты, чем каким когда бы то ни было являлись рудники Потози для Испании».

Дифференциальная рента, получаемая с хорошего сельскохозяйственного участка, может быть выражена формулой:

$$Pd = CrKx \times \left(\frac{Ix}{Id} - 1 \right);$$

где Pd — дифференциальная рента, Cr — рыночная цена единицы продукта, Kx — количество единиц продукции, получаемой с худшего по положению участка, Ix — издержки произ-

всдства единицы продукции на худшем участке, $Ид$ — издержки производства единицы продукции на хорошем участке.

Дифференциальная рента, получаемая с удобнорасположенного строительного участка, может быть выражена формулой:

$$Pд_2 = Kx (\text{Ц}p^1 - \text{Ц}p);$$

где $Pд_2$ — дифференциальная рента, получаемая со строительного участка, Kx — количество продукции, $\text{Ц}p^1$ — рыночная цена единицы продукции, получаемой с хорошего участка, $\text{Ц}p$ — рыночная цена единицы продукции, полученной с худшего участка.

Образование дифференциальной ренты за сельскохозяйственные участки происходит при условии, что $\text{Ц}p^1 = \text{Ц}p$ и $\frac{Их}{Ид} > 1$.

Образование дифференциальной ренты за городские строительные участки при условии, что $\text{Ц}p^1 > \text{Ц}p$ и $\frac{Их}{Ид} = 1$

С. х. дифференциальная рента

$$\text{Ц}p^1 = \text{Ц}p; \frac{Их}{Ид} > 1; \text{Ц}p = \text{Ц}p^1$$

$$Pд = \text{Ц}p^1 Kx \frac{Их}{Ид} - \text{Ц}p Kx$$

$$\text{Ц}p^1 > \text{Ц}p; \frac{Их}{Ид} = 1; \text{Ц}p < \text{Ц}p^1$$

Строительная дифференциальная рента

Кроме различия в местоположении участков по отношению к центрам притяжения, к числу причин, вызывающих образование дифференциальной ренты I, следует отнести различие строительных качеств участков. (Под строительными качествами здесь понимаются, главным образом, инженерно-геологические условия территории и обеспеченность участка инженерными сооружениями). Городские участки не одинаковы по своим строительным качествам. Удобство строительства на участке зависит от характера грунтового слоя, ниже глубины промерзания, его сопротивляемости нагрузке, его мощности и характера подстилающих пород. Худшим, по строительным качествам, участком является участок со слабыми грунтами. На худшем, по строительным качествам, участке может быть выстроен малоэтажный дом. Строительство на нем многоэтажного дома требует дополнительных затрат на укрепление или осушение грунта.

Дифференциальная рента, получаемая с участков средних или хороших по строительным качествам, очень похожа на дифференциальную ренту по плодородию, получаемую с средних или хороших сельскохозяйственных участков. Одинаковые затраты капитала на участках, одинаковых по размеру, но различных по строительным качествам, приводят к получению различного количества продукта. Естественно, что положение участка и его строительные свойства могут влиять на размер дифференциальной ренты в противоположном направлении. Хороший по положению строительный участок может быть плохим по своим строительным качествам и наоборот. Из этого вытекает возможность получения с одинаковых по положению строительных участков разной дифференциальной ренты.

Дифференциальная рента II, получаемая с городских строительных участков так же, как и дифференциальная рента II в земледелии, представляет собой сверхприбыль, возникающую вследствие добавочного вложения капитала в участок, в который уже был вложен капитал, и поступающую, в конце концов, в распоряжение землевладельца.

Дополнительное вложение капитала в строительный участок может быть направлено или на увеличение продукции, получаемой со строительного участка (например, надстройка имеющегося на участке дома), или на улучшение качества продукции (на повышение строительных качеств участка или дома).

Особенностью результатов, к которым приводят дополнительные затраты капитала на городских строительных участках, является то, что вызванное ими увеличение продукции участка учитывается не только владельцем участка, на котором произведены дополнительные затраты, но и владельцами всех участков того же качества. Если на одном участке определенного качества шестиэтажный дом превращен в десятиэтажный, в связи с чем владелец участка начинает получать более высокую ренту, то владельцы других участков того же качества потребуют от своих арендаторов (как только получат эту возможность в связи с истечением срока аренды) такую же сумму ренты, несмотря на то, что этажность на их участках ниже 10 и соответственно ниже плотность жилой площади.

За использование городских строительных участков худшего качества взимается абсолютная рента. Образование абсолютной ренты происходит при наличии двух условий: 1) при условии, что стоимость продукта земельного участка выше его

цены производства, 2) при условии существования частной собственности на землю.

Превышение цены производства продукта над его стоимостью имеет место в тех сферах производства, в которых органический состав капитала ниже, чем состав среднего общественного капитала. К числу таких сфер производства принадлежит сельское хозяйство. Превышение стоимостью цены производства продукта капитала низкого органического состава происходит за счет превышения прибавочной стоимостью средней прибыли.

Существование частной собственности создает возможность реализовать избыток прибавочной стоимости над средней прибылью. Земельная собственность является барьером, который без уплаты известной доли не допускает затрат капитала на земле, даже если эта земля относится к разряду наименее плодородных и невыгодно расположенных земель.

Капитал, затрачиваемый на строительство зданий, строительный капитал имеет низкий органический состав. Стоимость зданий выше их цен производства. Таким образом, источник абсолютной ренты за строительные участки имеется. А существование частной собственности на городские и прилегающие к городу земли создает возможность реализации избытка прибавочной стоимости над средней прибылью. Абсолютную строительную ренту так же, как и абсолютную сельскохозяйственную, получают и владельцы тех участков, которые являются наихудшими. Абсолютную строительную ренту получают и владельцы наиболее окраинных участков города, удаленных от всех городских центров притяжения. Сумма строительной абсолютной ренты превышает сумму всей сельскохозяйственной ренты, которую приносил участок земли до тех пор, пока расширение города не привело к вытеснению сельского хозяйства с этого участка. Размер абсолютной строительной ренты в различных городах неодинаков. Он зависит от качества сельскохозяйственных земель, окружающих город, от интенсивности роста спроса на жилье.

Как уже говорилось выше, рента, получаемая с городских строительных участков, является следствием монопольной цены на товары, получаемые на городских строительных участках. В целом она представляет собой монопольную ренту. Но эта монопольная рента своеобразна. Она включает в себя некую постоянную часть, которая по источнику получения и способу образования является абсолютной рентой, и часть, имеющую дифференциальный характер, которая может быть названа дифференциальной рентой.

Империализм характеризуется рядом экономических особенностей, оказывающих некоторое влияние на процесс образования земельной ренты, хотя основные его закономерности остаются без изменения и в период империализма. В связи с индустриализацией строительства органический состав капитала в строительном производстве повышается, вследствие этого уменьшается размер абсолютной ренты за городские строительные участки. Размер дифференциальной ренты I в условиях империализма имеет тенденцию к повышению в связи с ростом квартирной платы. Размер дифференциальной ренты II также имеет тенденцию к повышению в связи с развитием техники коммунального обслуживания и благоустройства.

Во второй главе, которая служит дополнением к первой, приводится генезис капиталистической земельной ренты за городские строительные участки.

Капиталистическая земельная собственность выросла из феодальной. Маркс называет форму капиталистической земельной собственности «превращенной, вследствие воздействия капитала и капиталистического способа производства, формой феодальной земельной собственности».

В эпоху феодализма рента выступала как нормальная форма прибавочной стоимости. В условиях феодализма, когда земледельческое население составляет основную, большую часть народа и земельная собственность является главным условием производства, прибавочный труд непосредственных производителей в первую очередь присваивается земельным собственником.

В феодальный период рента, получаемая с земельных участков феодальных городов, так же как и сельскохозяйственная рента выступала в трех формах: в форме отработочной ренты, в форме ренты продуктами и в форме денежной ренты.

При рассмотрении особенностей отношений земельной собственности, имевших место в феодальном городе, целесообразно эпоху существования феодальных городов разделить на три периода.

Первый период охватывает время от момента возникновения феодальных городов до момента возникновения в них цеховых организаций. В этот период рента с городских земель выступает, главным образом, в форме ренты продуктами. Отработочная рента имела место относительно редко и всегда существовала наряду с рентой продуктами.

Второй период — это период от момента возникновения в феодальных городах цеховых организаций до освобождения городов от власти феодалов. В этот период, в связи с разви-

тием товарного производства и денежного обращения, формы ренты продуктами уступает место форме денежной ренты. Фактически в этот период в качестве арендаторов земли выступают отдельные мастера цехов и крупные купцы. Именно в феодальном городе XII—XIV вв. наиболее легко проследить процесс разложения земельной ренты, как нормальной формы прибавочной стоимости.

Третий период охватывает время от момента освобождения городов от власти феодалов до промышленного переворота. Городские земли после освобождения городов от власти феодалов частью перешли во владение крупных застройщиков, частью остались в распоряжении землевладельческой знати. Землевладельцы, имевшие участки земли в городе, сдавали их в аренду на чиншевых началах. Существование бессрочной наследственной аренды привело к тому, что собственность на постройку отделилась от собственности на землю. Чинш представляет собой в чистом виде ренту в ее денежной форме. В этот период становится реально возможным отчуждение городских земельных участков по ценам, представляющим собой капитализированную ренту. Непосредственная связь земельного собственника с землей разрывается.

В отличие от сельского хозяйства рента, получаемая с земельных участков феодального города, никогда не была равна полному продукту прибавочного труда и отличалась большей стабильностью, чем рента, получаемая в тот же период с земледельческих участков.

Феодальная земельная рента, являвшаяся нормальной формой прибавочной стоимости, превращается в капиталистическую земельную ренту, представляющую собой определенную форму добавочной прибыли, в мануфактурный период (XVI—XVIII вв.).

Третья глава посвящена рассмотрению отрицательных особенностей капиталистического города, вытекающих из существования частной собственности на городские земли.

Капиталистический город является порождением эпохи крупного промышленного капитала, эпохи фабричного производства. Период начала XIX века характеризуется быстрым ростом городского населения. Наряду с ростом старых городов, в конце XVIII века и в начале XIX века появляется ряд новых городов, городов нового типа, возникающих на основе фабричных местечек и сел. Естественным следствием притока населения в города явилось увеличение спроса на жилище. Темпы роста городского населения значительно превышали темпы нового жилищного строительства. Спрос на жилища

превышал предложение, что обуславливало повышение квартирной платы, а, следовательно, и рост земельной ренты. Если для города мануфактурного периода была характерна известная стабильность цен на земельные участки, то для капиталистического города в собственном смысле характерно неуклонное возрастание цен на земельные участки. На возрастание цен на землю, кроме роста населения, влияет и увеличение объемов самого промышленного строительства.

Империализм характеризуется неуклонным обострением всех противоречий капиталистического общества и прежде всего противоречия между производительными силами и производственными отношениями. Развитие производительных сил общества, новые технические достижения оказывают существенное влияние как на способ, так и на формы расселения. Те факторы, которые послужили причиной гигантской агломерации населения в больших городах, слабеют. Электрификация, развитие прикладной химии, механизация и специализация производства, а также развитие транспорта способствуют изменению размещения промышленности по стране и сдерживают рост старых городов.

В третьей главе имеется два раздела.

В первом разделе исследуется влияние земельной ренты на рост и развитие капиталистического города. Рост населения города приводит прежде всего к перенаселенности жилых районов города и, в первую очередь, к перенаселенности рабочих районов. В известный момент времени, когда, с одной стороны, последствия этой перенаселенности начинают затрагивать буржуазию, а, с другой стороны, потребность в жилище чрезмерно повышает земельную ренту, начинается процесс, который может быть назван переустройством города. Переустройство капиталистического города это стихийный процесс, захватывающий, обычно, в первую очередь центральную часть города и заключающийся в переустройстве и расширении существующих домов, в надстройке новых этажей, в предельной застройке дворовых участков всевозможными надворными корпусами, а также в застройке имеющихся городских пустырей. Целью переустройства является увеличение плотности жилой площади на строительных участках города.

Параллельно с процессом увеличения плотности жилой площади, осуществлялся процесс расширения городской территории. Обычно расширение небольшого и медленно растущего города происходило за счет сельскохозяйственных земель, расширение же территории крупного промышленного центра осуществляется за счет его пригородов. С экономиче-

ской точки зрения расширение города посредством присоединения пригородов не представляет интереса. Пригороды, непосредственно граничащие с городом, но формально, юридически не являющиеся его составной частью, с экономической точки зрения могут рассматриваться как наиболее отдаленные городские окраины, и на них могут быть распространены экономические закономерности, действующие в капиталистическом городе. С экономической точки зрения, изучение процесса расширения городской территории сводится к рассмотрению процесса превращения сельскохозяйственной земли в строительную.

Как уже говорилось выше, неперенным условием превращения сельскохозяйственного участка земли в городской строительный участок является получение с этого участка, при использовании его под застройку, такой же или большей ренты, какую он приносил своему владельцу в качестве сельскохозяйственного участка. Обычно земли, расположенные вокруг растущего города, скупаются задолго до того, как становятся возможным и целесообразным застраивать их. Цена участка, расположенного в зоне влияния города, определяется не тем доходом, который он приносит своему владельцу в качестве пахотной земли, а тем доходом, который он будет приносить как строительный участок. Покупка и перепродажа земель, находящихся в зоне влияния города, представляет широкое поле деятельности для земельных спекулянтов. Земельные спекулянты искусственно повышают цены на окружающие город земли еще задолго до того, как эти земли становятся городскими. Спекуляция создает вокруг капиталистического города «железное кольцо».

Расширение территории капиталистического города является стихийным процессом. Невозможно определить заранее направление, в котором будет расширяться тот или иной капиталистический город. В ряде условий, определяющих направление, в котором будет происходить расширение капиталистического города, немалое значение имеет размер сельскохозяйственной ренты, получаемой с земель, окружающих город. При прочих равных условиях, расширение городской территории происходит в направлении расположения худших сельскохозяйственных земель.

В период империализма рост старых крупных капиталистических городов приостанавливается, в этом сыграл известную роль рост цен на городские строительные участки. С развитием промышленности и транспорта расширяется сфера влияния города на прилегающие к нему земли.

Во втором разделе третьей главы показывается влияние уровня земельной ренты на характер застройки и планировку капиталистического города.

Характер застройки жилых кварталов капиталистического города в значительной степени определяется массой ренты, получаемой с городских строительных участков. Масса ренты, то есть рента, получаемая с единицы площади городского строительного участка, определяется двумя факторами: 1) высотой земельной ренты, падающей на единицу жилой площади, и 2) соотношением жилой площади и площади земельного участка, на котором выстроен дом. При данном уровне рыночной цены на жилища масса ренты будет больше на том участке, который характеризуется более высокой плотностью жилой площади. Масса ренты сравнительно плохо расположенного участка может быть выше массы ренты хорошо расположенного участка при том условии, что плотность жилой площади на хорошо расположенном участке значительно ниже, чем на участке, расположенном менее удобно. Исходным основанием при установлении уровня массы ренты в районе, объединяющем участки одинакового качества, является масса ренты, имеющая место на участке района с наивысшей плотностью жилой площади.

Постоянное стремление к увеличению плотности жилой площади в районах, прилегающих к центрам притяжения, и увеличение рыночных цен на жилье приводят к тому, что периодически дома, расположенные на строительных участках, входящих в эти районы, сносятся и заменяются более крупными зданиями. Так, благодаря обоюдным стараниям владельцев и арендаторов городских строительных участков выжать из них как можно больше дохода, в капиталистическом городе возникают характерные для него интенсивно застроенные кварталы с домами, прилегающими вплотную друг к другу, в нижние этажи которых никогда не заглядывает солнце.

В условиях капитализма, когда поступками людей двигает только «голый интерес», «бессердечный чистоган», по выражению Маркса, характер застройки и планировочная организация городов определяются стремлением землевладельцев к получению большей ренты, а домовладельцев — к получению большей прибыли.

Капиталистический город отражает все противоречия капиталистической системы хозяйства. Классовый антагонизм находит свое выражение по внешнему облику и степени благоустройства отдельных районов города. В организации и планировке капиталистического города находит свое выражение

противоречие между производительными силами и производственными отношениями. Достигнутый капитализмом высокий уровень производительных сил требует нахождения новых планировочных решений для организации города и его отдельных районов. Над нахождением этих решений работал ряд архитекторов. Но выдвигаемые проекты перепланировки городов, проекты рационального размещения промышленных предприятий, озеленения городов, новой организации транспорта не осуществляются. Капиталистическая система хозяйства, опирающаяся на частную собственность, не в силах справиться со стихийным развитием и произволом в застройке городов.

Четвертая глава посвящена влиянию земельной ренты за городские строительные участки на степень дополнительной эксплуатации трудящихся.

Эксплуатация пролетариата буржуазией составляет главный признак капиталистической системы хозяйства. Капиталистическое производство основано на эксплуатации, целью его является производство прибавочной стоимости. Капиталист эксплуатирует наемных рабочих путем безвозмездного присвоения их труда, затраченного на производстве. Но процесс эксплуатации не ограничивается этой основной, непосредственной эксплуатацией, помимо ее трудящиеся в капиталистическом обществе подвергаются эксплуатации уже после получения ими заработной платы, вторично. Дополнительная эксплуатация заключается в том, что трудящиеся вынуждены оплачивать свое жилище, продукты питания, одежду и т. п. по ценам, превышающим и цену производства и стоимость. Дополнительная эксплуатация трудящихся владельцами городских строительных участков, занятых жилой застройкой, связана с особым обострением жилищного вопроса при капитализме. Жилище становится товаром, цена которого растет по мере увеличения населения капиталистического города. Возрастающий спрос на дешевое жилище приводит к возрастанию квартирной платы и к образованию монополярной ренты за городские строительные участки. В огромном большинстве случаев трудящиеся вынуждены оплачивать свое жилище выше его стоимости. Цены на, так называемое, дешевое жилище выше и цены его производства (на сумму абсолютной ренты) и стоимости. Через выплату монополярной ренты землевладельцем осуществляется дополнительная эксплуатация трудящихся.

Квартирную плату и земельную ренту выплачивает домо- и землевладельцам не только пролетариат, но и мелкая буржуазия и даже отдельные представители крупной буржуазии, но в данном случае имеет место просто перераспределение

прибыли между представителями класса, владеющего средствами производства.

В период империализма и, особенно, на современном этапе общего кризиса капитализма, в связи с последствиями второй мировой войны и с милитаризацией экономики ряда стран Западной Европы и Америки, резко проявляется обнищание рабочего класса капиталистических стран. Усиливается как основная, так и дополнительная эксплуатация. Монополии, добиваясь максимальных прибылей в условиях сужения мирового капиталистического рынка, перекладывают на плечи рабочего класса все разрушительные последствия войны и милитаризации экономики. Снижается реальная заработная плата, ухудшаются условия труда, растут налоги, повышаются цены на продукты питания, на жилище.

Высокие цены за городские строительные участки препятствуют развертыванию строительства на территории города. Для того чтобы строить, нужно или арендовать или приобретать строительные участки. И в том и другом случае значительные средства отвлекаются из сферы строительства. Дать владельцам земли сокращает средства, а, следовательно, и объем нового жилищного строительства.

В пятой, заключительной главе работы рассматриваются преимущества социалистических городов перед капиталистическими, вытекающие из существования общенародной собственности на городские земли.

Город в социалистическом обществе принципиально отличается от капиталистического города: он имеет иное социальное содержание, развивается по иным законам. Социалистическая система хозяйства обеспечивает одновременно быстрый рост производства и народного благосостояния, важным показателем которого являются жилищные условия. Советское государство расходует огромные средства на жилищное строительство, на реконструкцию и благоустройство старых городов и строительство новых. Отмена частной собственности на городские строительные участки привела к уничтожению абсолютной ренты, наличие которой связано с существованием монополии частной собственности на землю. Благодаря пролетарской национализации земли снизилась стоимость строительства на территории города и отпала преграда для планомерного развития городов.

Плановое развитие и размещение производительных сил и отсутствие частной собственности на землю создают возможность и необходимость планового развития города, рациональ-

ной организации его территории по заранее разработанным проектам планировки.

Возможность и необходимость планового развития городов и использование в организации их территории и благоустройстве их жилого фонда всех новейших достижений техники является одним из важных преимуществ социалистической системы хозяйства.

