Реновация в Москве: обыкновенный капитализм. Часть первая

Уроки марксизма

Карл Маркс научил, что капиталист получает прибыль, землевладелец – земельную ренту, а наемный работник – зарплату. Первый вкладывает полученное в новый цикл «деньги – товар – больше денег» (останавливаться ему нельзя) и покупает предметы роскоши; второй имеет возможность получать свою ренту вечно и покупать что угодно; третий тратит зарплату на воспроизводство себя для нового трудового дня работы на капиталиста, которому нельзя остановиться. Наемный работник ходит спать домой, чтобы на следующий день снова работать, поэтому с экономической точки зрения жилье – это средство воспроизводства труда, который на свободном рынке купит (по Марксу, присвоит) капиталист. Много жилья с высокой плотностью расселения – это хорошо для капиталиста, потому что увеличивается предложение труда, а его стоимость снижается. Если же еще развивается городской транспорт, то капиталисту совсем хорошо, ведь рабочая сила становится еще доступнее и дешевле.

Капиталист постоянно озабочен превращением потребительной стоимости в меновую. Если проще, квартира гражданина, в которой он просто живет, – это потребительная стоимость. Начал гражданин совершать сделки со своей квартирой – она превратилась в меновую стоимость. Капиталисту необходимо, чтобы постоянно происходило движение меновой стоимости. Если человеку просто интересно жить в своей квартире и никаких сделок с ней не совершать, то надо его как-то стимулировать это сделать – ну, или заставить…

Земельная рента и приватизация

Земля обладает продуктивностью. В сельской местности мы просто собираем с нее плоды. Если какой-то участок более плодороден и на нем удается собрать больше плодов, то считается, что появилась рента, или дополнительное преимущество. В городах рента возникает из-за выгодного местоположения участков, на которых можно построить здания и извлекать из них плоды в виде арендной платы или стоимости продажи квадратного метра. Без зданий или, как их профессионально называют, «улучшений», извлечь плоды в городе не получится.

В 1992 году в нашей стране случилось важное событие – приватизация жилья. Грубо говоря, каждый обладатель ордера на квартиру, каждый пользователь стал собственником своей квартиры (улучшения земельного участка). Это очень хорошо, потому что у миллионов людей появилась собственность, которая при желании могла стать капиталом. Появились возможности извлечь из нее плоды: продать, сдать в аренду, просто жить с преимуществом доступа к развитому рынку труда. Тысячи людей в развитых городах получили

земельную ренту и де-факто стали не только наемными работниками, но и землевладельцами.

В 2005 году прозвучал первый звонок с одновременно хорошим и плохим смыслом. Появился новый Жилищный кодекс, в котором из хорошего было то, что законодатели обратились к фиксации права собственности на землю под жилыми многоквартирными домами. Проще говоря, вспомнили о земле под домами и общем имуществе. Из плохого (и тогда мы думали, что это самое плохое) было то, что бремя содержания нашего общества имущества мы несем самостоятельно.

Нефтяная, газовая и градостроительная рента

Это будет самый короткий раздел. Здесь вы всё сами знаете, поэтому перейдем сразу к выводу. Не все получили доступ к извлечению ренты из добычи природных ресурсов. Капиталисты, которые к этому ресурсу доступа не имели, разрабатывали другой вид – ренту градостроительную. В условиях экономического спада просто строить новое и продавать стало опасно даже в Москве. Те, кто аккумулировал капитал от природной ренты, уже не хотели продолжать трансформировать его в столичную недвижимость в больших объемах. Иностранных инвесторов также явно поубавилось.

Однако один ресурс не давал капиталистам покоя. Тысячи граждан своими низкими домами заблокировали им доступ к земельной ренте, а точнее – извлекали ее сами: сдавали квартиры в аренду, продавали их по хорошей цене, в структуре которой до 70–80% занимала стоимость земли, или получали преимущество перед приезжими, которые были вынуждены отдавать значительную часть дохода за право жить в Москве и иметь доступ к развитому рынку труда.

Конфискационные реформы в бывшем СССР

Я неправильно написал выше. Этот раздел будет самым коротким.

В январе 1991 года граждане СССР включили телевизоры вечером и узнали, что отменяются пятидесяти- и сторублевые банкноты образца 1961 года и в течение трех дней можно обменять не больше тысячи рублей.

Так, накопил человек к совершеннолетию сына тысячу рублей, делая страховые взносы в течение 16 лет, – а тут либерализация цен. И уже не мотоцикл можно купить, а только две булки хлеба… Или накопил на сберкнижке тысячу рублей – и опять только за хлебом…

Ужасное было время в СССР!.. По сути, могли конфисковать, обесценить твои сбережения…

Продолжение следует

д.э.н., профессор М.А. Котляров

Екатеринбург, 2019 г.