

рий: монография / С.В. Золотарев, А.А. Фанненштиль, М.Л. Акишина, Ю.Н. Назаркина. – Барнаул: Изд-во АГАУ, 2008. – 155 с.

3. О мерах по реализации Приоритетного национального проекта «Развитие АПК» / МСХ РФ. – М., 2005. – 39 с.

Представлена часть исследовательской работы, выполненной при финансовой поддержке РГНФ в рамках научно-исследовательского проекта РГНФ «Кадровый потенциал развития предпринимательства и муниципального управления в сельских территориях», проект № 09-02-60204а/Т.



УДК 631.115.17:332.28

Т.А. Дугина

РЕГУЛИРОВАНИЕ АРЕНДЫ В СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИИ

Ключевые слова: земельная реформа, земельные отношения, оборот сельскохозяйственных земель, земельный участок, земельная доля, рентообразующие факторы, рентная основа установления арендной платы, законодательное регулирование, Волгоградская область.

Земельная реформа, начатая в России в 1990 г., была основана на приватизации сельскохозяйственных земель путем наделения граждан земельными долями. Земельные доли не выделялись в натуре, были обозначены в свидетельствах лишь баллогектары. Существенный минус данной реформы – законодатели в большей степени руководствовались принципом социальной справедливости, а не стремлением повысить эффективность аграрного производства. В ходе преобразований работники реорганизованных предприятий, а также сельские пенсионеры и работники социальной сферы бесплатно получили доли в праве общей собственности на участки земель сельскохозяйственного назначения. Средняя величина земельной доли по стране составила при этом 9,82 га.

К настоящему времени из 12 млн собственников земельных долей государственную регистрацию прав прошли всего 1,4 млн. В натуре выделено 18 млн га, или немногим более 16% площади земель, находящихся в общей долевой собственности. Остальные земельные доли используют сельхозорганизации на правах аренды, в том числе: с государственной

регистрацией договоров – 13% (14 млн га), без государственной регистрации договоров, составленных в простой письменной форме, – около 50 (54 млн га) и на правах представительства (невостребованные земельные доли) – 21% (24 млн га). Низкая правовая защищенность владельцев земельных долей в условиях быстро растущих спроса и цен на землю делает последних беззащитными перед земельными рейдерами и прочим криминалитетом, способствует росту коррупции и объемов теневого рынка земли. В связи с этим аренда является наиболее приемлемой формой землепользования, так как сохраняет отношения собственности на землю.

Независимо от форм собственности все земельные ресурсы являются национальным достоянием России, и государство должно осуществлять целенаправленную деятельность по их сохранению и улучшению.

Причем количество земель, используемых на правах аренды, увеличивается из года в год как в государственном, так и в частных секторах земельного рынка (рис. 1).

Такая же тенденция наблюдается и в Волгоградской области (рис. 2).

С целью выявления потенциала развития арендных отношений в аграрном землепользовании в августе 2008 г. автором был проведен социологический опрос 832 собственников земельных долей в 33 районах Волгоградской области. Согласно материалам обследования продать

свою долю в настоящий момент готовы 25,51% опрошенных, 63,77% в категоричной форме отрицают такую возможность, затрудняются ответить 10,72%. Из предложенных форм распоряжения земельной долей 82,67% респондентов предпочли аренду, продажу – 11,86, передачу в качестве взноса в уставный капитал или паевой фонд – 4,14%, передачу права пользования в уставный капитал или

паевой фонд – 1,32%. Результаты социологического исследования позволяют утверждать, что основными арендодателями в обозримом будущем будут собственники земельных долей. Не исключается участие в арендных отношениях в качестве арендодателей владельцев крестьянских (фермерских) хозяйств, крупных сельхозтоваропроизводителей, органов местного самоуправления (табл. 1).

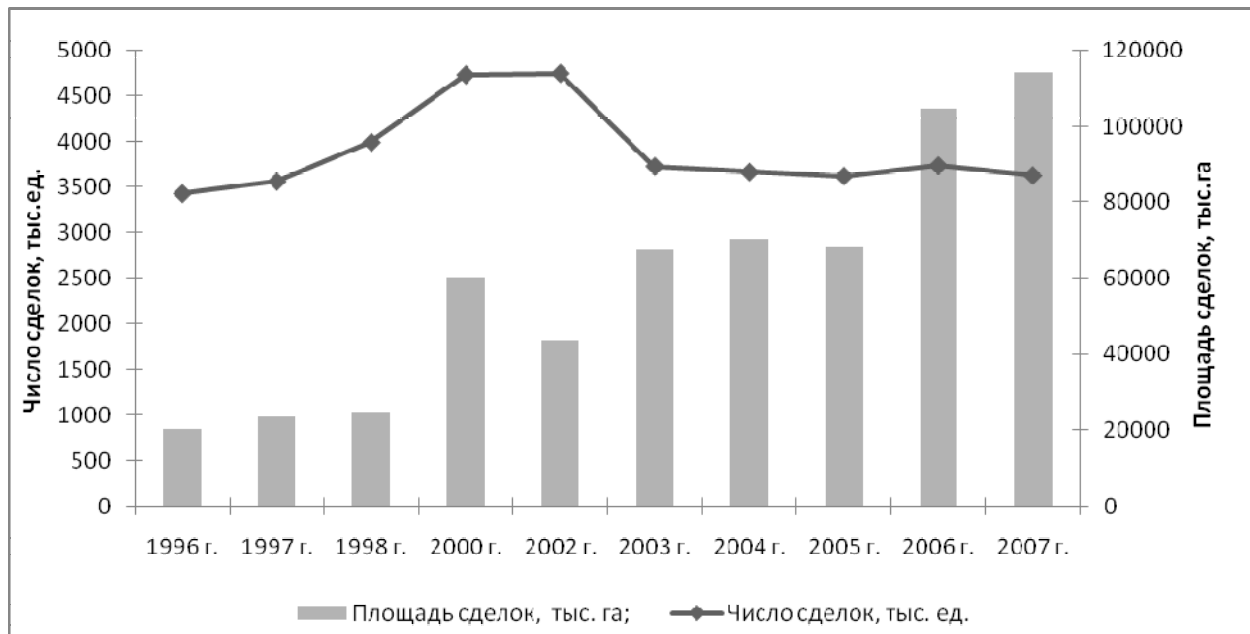


Рис. 1. Динамика числа и площади сделок аренды государственных и муниципальных земель в России (составлено автором по [1])

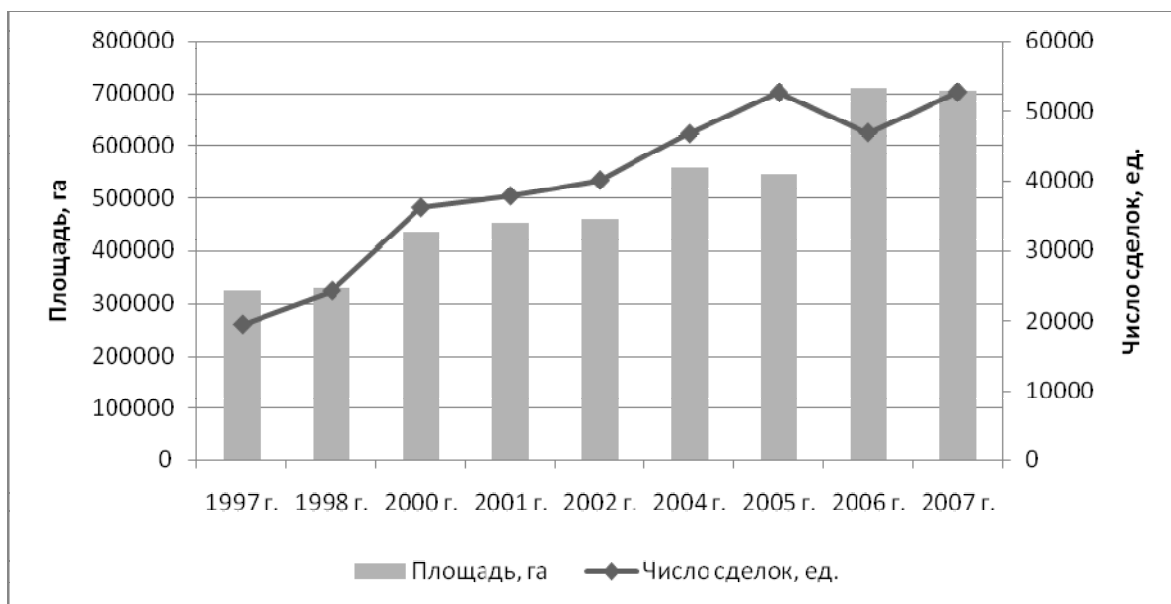


Рис. 2. Динамика числа и площади сделок аренды государственных и муниципальных земель в Волгоградской области (составлено автором по данным Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Волгоградской области)

Таблица 1

Структура землепользования агропредприятий по арендодателям на начало 2008 г. *

Субъект РФ	Общая площадь	Всего в аренде	В том числе по арендодателям		
			собственники земельных долей	государство и муниципальные образования	граждане и юридические лица, имеющие земли в собственности, владении, пользовании
Российская Федерация, тыс. га	456349,7	222357,9	57956,4	158841,9	5559,6
%	100	48,73	12,7	34,81	1,22
Волгоградская область, тыс. га	5623,0	4166,9	2808,7	578,1	780,1
%	100	74,10	49,95	10,28	13,87

* Составлено автором по [1].

В целом по Волгоградской области на праве аренды используется 74,10% земель сельскохозяйственных предприятий (4166,9 тыс. га) и 59,5% земель крестьянских (фермерских) хозяйств (979,4 тыс. га). Землепользование на основе аренды обеспечивает полную свободу и самостоятельность хозяйствования на земле при сохранении за собственником права собственности на землю, что делает систему землепользования гибкой и легко адаптируемой к значительным изменениям в земельном законодательстве Российской Федерации. Во-первых, земля как фактор производства более полно вовлекается в сельскохозяйственный оборот, так как не все землепользователи могут приобрести ее в собственность. Во-вторых, аренда в значительной мере обеспечивает доступ к земле тем, кто может ее обработать. В-третьих, аренда способствует укрупнению и интенсификации производства, так как многие собственники начинают арендовать землю, снижая тем самым издержки производства сельскохозяйственной продукции в расчете на единицу обрабатываемой площади.

Мировой опыт рыночных отношений наглядно показывает, что земля во многих странах вовлечена в сферу экономических отношений в первую очередь как надежный, неиссякаемый, количественно увеличивающийся источник финансовых средств, пополняющий бюджеты всех уровней, способствующий развитию территорий. Земельные платежи выполняют в системе управления земельными ресурсами комплексную задачу: обеспечивают рациональное распределение имеющихся земельных ресурсов между различными видами их использования; создают равные

условия деятельности для субъектов, хозяйствующих на земельных участках, обладающих разным качеством; обеспечивают изъятие и направление в бюджет рентного дохода, создаваемого на земельных участках с лучшими условиями; создают финансовую базу для проведения мероприятий, повышающих качество территории административного образования.

Следует отметить, что в основных законодательных актах – Земельном кодексе Российской Федерации, Федеральном законе «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» – не содержится прямого упоминания о земельной ренте, хотя говорится о необходимости использования рентных доходов в Методических рекомендациях по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, Федеральных стандартах оценки. Трудно не согласиться с И.Н. Буздаловым, который утверждает, что «... исследование и решение принципиальных вопросов развития и регулирования арендных отношений в сельском хозяйстве вне связи с категорией земельной ренты лишены смысла» [2, с. 200].

При переходе на рентную основу расчета арендной платы возникает непростой вопрос о том, какую часть ренты необходимо изымать у арендаторов, работающих в относительно лучших условиях производства. В экономической литературе высказываются разные точки зрения.

При установлении арендной платы сталкиваются интересы арендатора и арендодателя: арендатор, уплачивая арендную плату, не желает лишаться предпринимательского дохода и созданной им дифференциальной ренты II. Арендатор же считает, что размер арендной платы должен быть таким, чтобы через земельный налог

у него не изымалась причитающаяся часть земельной ренты. Если собственник сам хозяйствует на земле, то присваивает дифференциальную ренту первого и второго порядка, поскольку ее образование тесно связано с дифференциальной рентой I. Если земля сдается в аренду, то дифференциальную ренту II присваивает арендатор, использующий землю для производства сельскохозяйственной продукции, осуществляющий дополнительные вложения с целью повышения ее плодородия, который в силу этого стремится к установлению более длительных сроков аренды. В современных условиях при договоренности арендатора и арендодателя может быть определено, что затраты на интенсификацию землепользования осуществляет собственник, тогда дифференциальная рента II в форме арендной платы также должна поступать собственнику земли.

Позиция полного изъятия дифференциальной ренты обусловлена тем, что дифференциальная рента II почти всегда является следствием дифференциальной ренты I, кроме того, весьма трудно количественно их разграничить. В то же время арендаторам следует оставлять дополнительный доход, который они получают благодаря лучшей организации производства (организационно-хозяйственный доход), поскольку он зависит от их собственных усилий, его перераспределение ущемляет их законные экономические интересы. В арендную плату также должна

быть включена и абсолютная рента, поскольку земельный собственник должен заплатить земельный налог за право монопольного хозяйствования на земле, являющейся национальным достоянием. В связи с этим арендная плата тесно связана с земельным налогом и не может быть меньше его.

А.Э. Сагайдак, Е.В. Дивакова предложили методику исчисления дифференциальной ренты, основанную на определении цены производства [3, с. 30]. Поскольку качество земли оказывает значительное влияние на урожайность зерновых, а также, в конечном счете, на себестоимость зерна, автором были выявлены следующие зависимости. Очевидно, что в наиболее простом виде математическую зависимость между урожайностью зерновых культур и качеством земли можно описать следующим уравнением регрессии:

$$Ур = 0,731x - 44,27,$$

где $Ур$ – урожайность зерновых, ц/га;
 x – балл оценки качества земли.

Различия в урожайности зерновых культур, в свою очередь, обуславливают дифференциацию уровней себестоимости производства зерна.

На основе вышеприведенных уравнений регрессии были определены нормативные значения урожайности зерновых культур, себестоимости зерна в сельскохозяйственных предприятиях района, расположенных на относительно худших, средних и лучших землях.

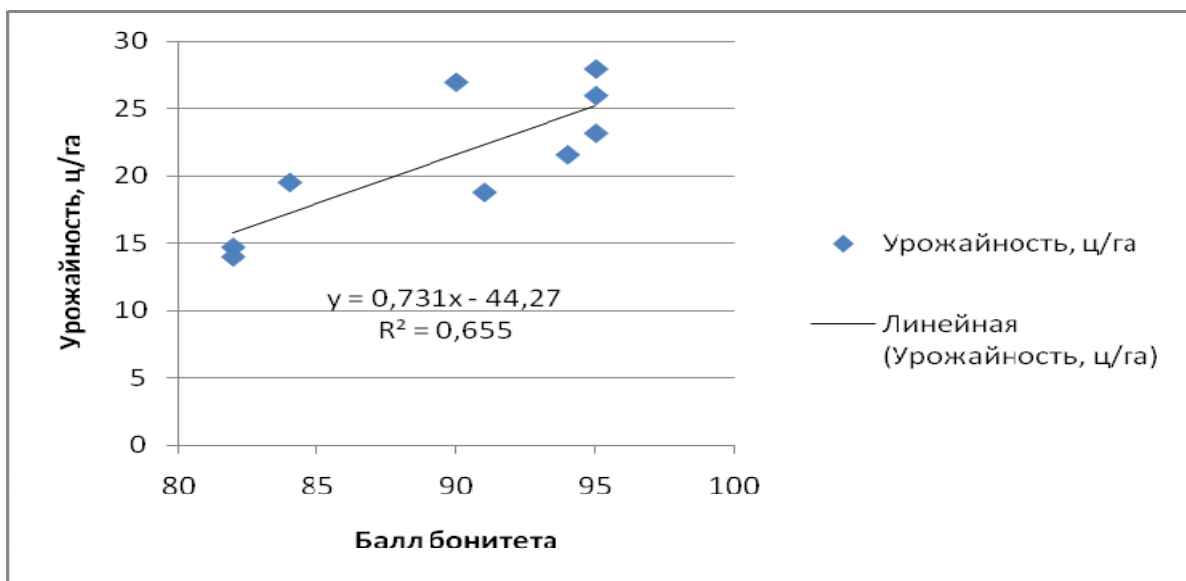


Рис. 4. Линейная зависимость урожайности зерновых культур от балла почвенного плодородия (составлено автором по данным годовых отчетов хозяйств Новоаннинского района Волгоградской области)

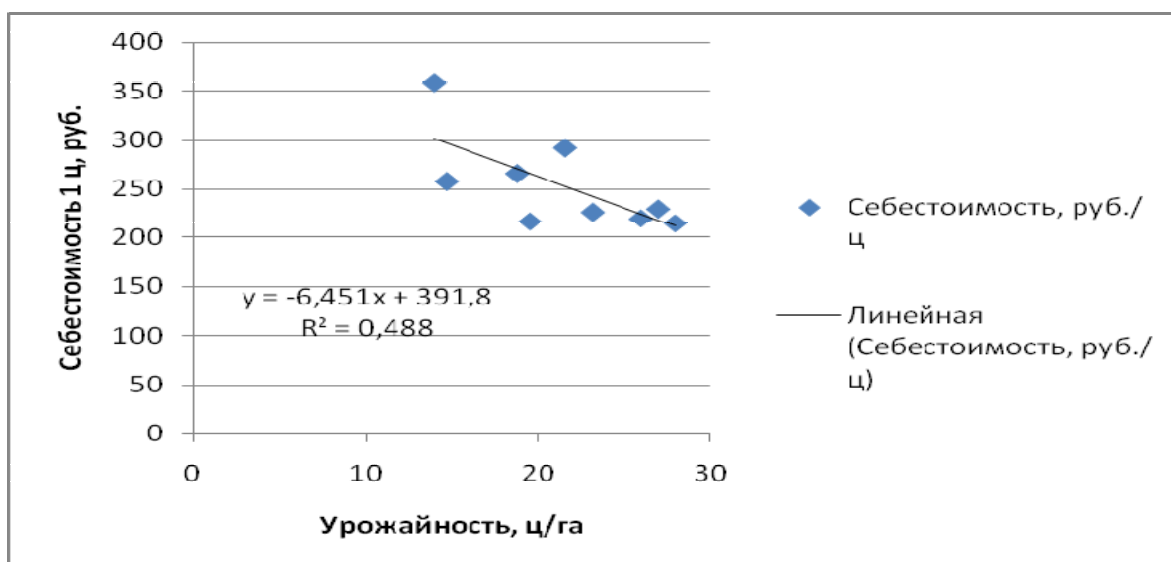


Рис. 5. Линейная зависимость себестоимости зерновых культур от уровня урожайности (составлено автором по данным годовых отчетов хозяйств Новоаннинского района Волгоградской области)

Исходя из этого была рассчитана цена производства зерна при нормативной рентабельности 40%, которая, по мнению экономистов-аграрников, обеспечивает достаточные условия для расширенного воспроизводства. Поскольку арендная плата должна включать в себя абсолютную и дифференциальную ренту, размер абсолютной ренты взят на уровне 26 руб./га в соответствии с утвержденной постановлением Правительства РФ № 560 от 13.10.05 г. программой «Создание системы кадастра недвижимости (2006-2011 гг.), которая определяет его именно на таком уровне (табл. 2). Существенным минусом данного подхода является оторванность от рыночной ситуации, которая существенно влияет на результаты хозяйственной деятельности предприятий и, в

конечном счете, способность арендаторов выплачивать арендную плату.

Лишена недостатков предыдущих расчетов методика определения дифференциального дохода, предложенная Р.С. Шепитько, по которой

$$ДД = ЧД_{хоз} - ЧД_{н},$$

где ДД – величина дифференциального дохода на 1 га;

ЧД_{хоз} – чистый доход в расчете на 1 га, полученный в хозяйстве;

ЧД_н – нормативный чистый доход, обеспечивающий расширенное воспроизводство (соответствующий 40%-ному уровню рентабельности) [4, с. 274].

Цена реализации зерна, сложившаяся на рынке в 2007 г. составляет 493,30 руб./ц. Эта величина используется в расчете арендной платы (табл. 3).

Таблица 2

Расчет арендной платы [3]

Группы хозяйств по качеству земли, балл	Нормативная урожайность зерновых, ц/га	Нормативная себестоимость, руб./ц	Цена производства, руб./ц	Дифференциальная рента, руб./ц	Дифференциальная рента, руб/га	Абсолютная рента, руб/га	Арендная плата, руб/га
82,0-86,3	17,24	280,58	392,81	-	-	26	26
86,4-90,6	20,39	260,26	364,36	28,45	580,09	26	606,09
90,7-95,0	23,57	239,75	335,65	57,16	1347,26	26	1373,26
В среднем	20,40	260,20	364,27	28,54	642,45	26	668,45

Расчет арендной платы по [4]

Группы хозяйств по качеству земли, балл	Нормативная урожайность зерновых, ц/га	Нормативная себестоимость, руб/ц	Нормативный чистый доход, руб/ц	Чистый доход, полученный в хозяйстве, руб/ц	Дифференциальная рента, руб/ц	Дифференциальная рента, руб/га	Абсолютная рента, руб/га	Арендная плата, руб/га
82,0-86,3	17,24	280,58	112,23	212,72	100,49	1732,4	26	1758,4
86,4-90,6	20,39	260,26	104,10	233,04	128,94	2629,0	26	2655,1
90,7-95,0	23,57	239,75	95,90	253,55	157,65	3715,8	26	3741,8
В среднем	20,40	260,20	104,08	233,10	129,03	2692,5	26	2718,4

Если известна дифференциальная рента по району или по земельно-оценочной зоне, то легко, без громоздких расчетов, можно определить дифференциальную ренту по хозяйству, используя вышеприведенные расчеты и следующую формулу:

$$ДР_x = (ДР_o * Б_x) / Б_o,$$

где ДР_x – дифференциальная рента хозяйства;

ДР_o – дифференциальная рента области, района;

Б_x и Б_o – баллы качественной оценки земли в хозяйстве и области, районе.

Например, в СПК «Староаннинский» Новоаннинского района Волгоградской области балл бонитета 84, в среднем по Новоаннинскому району – 92 балла. Подставив значения в формулу, получим:

$$ДР \text{ (по СПК «Староаннинский») } = (2692,5 * 84) / 92 = 2458,37 \text{ руб/га.}$$

Арендная плата, таким образом, составит 2458,37 + 26 = 2484,37 руб/га.

Научно обоснованная арендная плата должна быть обязательно зафиксирована в договоре, закреплена законодательно. Закон об аренде должен быть комплексным юридическим актом, содержать всестороннее регулирование арендных земельных отношений. В нем должны быть четко сформулированы особенности договора аренды сельскохозяйственных земель, права и обязанности сторон, установлены квалификационные требования к

потенциальным арендаторам, допустимые максимальные и минимальные размеры участков сельскохозяйственного назначения, которые могут образовываться в результате арендных операций, максимальные и минимальные размеры арендной платы.

Библиографический список

1. Данные Интернет: // Интернет, сайт: www.kadastr.ru.
2. Буздалов И.Н. Аграрная теория: концептуальные основы, исторические тенденции, современные представления (монографические исследования: экономика). РАСН. Всерос. Ин-т агр. проблем и информатики им. А.А. Никонова / И.Н. Буздалов. – М.: Academia, 2005. – 344 с.
3. Сагайдак А.Э. Проблемы развития рынка сельскохозяйственных земель в современных условиях / А.Э. Сагайдак, Е.В. Дивакова // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2008. – № 1. – С. 28-38.
4. Шепитько Р.С. Реализация экономических интересов субъектов аграрной сферы в воспроизводственном процессе: монография / Р.С. Шепитько; под общ. ред. И.М. Шабуниной. – Волгоград: Изд-во Волгоградского государственного университета, 2003. – 332 с.

