

**Совершенствование внутрикорпоративного управления.** Предложена в упрощенном виде система корпоративного управления для холдинга «Гомельская мясо-молочная компания», структуру которой формируют четыре блока: участники корпоративных отношений (на макро- и микроуровне); информационное обеспечение системы корпоративного управления; объекты корпоративного управления; инструменты и механизмы корпоративного управления. Ее практическая реализация позволит достаточно обоснованно подойти к совершенствованию системы управления в отечественных холдинговых компаниях, повысить прозрачность используемой системы управления, усилить доверие и интерес к холдингу стратегических инвесторов.

В целях обеспечения высоких стандартов корпоративного управления в отечественных агропромышленных холдингах нами предложено разработать кодексы корпоративного управления. В данном контексте определены разделы кодекса корпоративного управления на примере холдинга «Гомельская мясо-молочная компания»: общие вопросы корпоративного управления, надлежащая организация работы совета директоров и исполнительных органов, права акционеров, раскрытие информации и прозрачность, подотчетность компании заинтересованным лицам. Перечень включенных в кодекс вопросов зависит от того, какие из них будут иметь наибольшее значение для компании. Подробно раскрыт порядок формирования кодекса и определены основные участники данного процесса в указанной компании. Внедрение корпоративного кодекса в холдинге «Гомельская мясо-молочная компания» будет способствовать реализации его общих стратегических целей, а также снижению общих издержек управления, позволит более эффективно воспитывать у работников чувство ответственности перед компанией, приверженность своей организации, до минимума сократить внутрифирменные конфликты, повысить имидж компании во внешней среде.

## Заключение

Таким образом, по результатам исследований предложены методические подходы по совершенствованию системы управления и экономических взаимоотношений в интегрированных формированиях. Так, методический подход по формированию внутрикорпоративной цены в интегрированном формировании холдингового типа позволит рассчитать отпускную цену для каждого его участника в единой технологической цепи «производство – переработка – сбыт».

Предлагаемые подходы по разработке алгоритма внедрения режима налоговой консолидации участников агропромышленных формирований холдингового типа позволят снизить затраты на налоговое администрирование (предоставление одной налоговой отчетности от группы); уменьшить налогооблагаемую прибыль за счет возможности объединения доходов (убыков) и их взаимозачета.

Предлагаемые методические подходы по усилению экономической заинтересованности участников по созданию интегрированных формирований и стимулированию труда руководящих работников позволяют обеспечить возможность осуществления модернизации основных фондов, минимизировать привлечение заемных источников за счет собственных источников, усилить стимулирование руководящих работников и повысить корреляцию их доходов с эффективностью производственной деятельности.

В целом применение предложенных методических рекомендаций позволит повысить эффективность системы управления и углубить взаимодействие между участниками интегрированных формирований регионального АПК путем установления внутрикорпоративных цен, внедрения режима налоговой консолидации участников агропромышленных формирований холдингового типа; увеличить рентабельность бизнеса на 3–5 %, а окупаемость инвестиционных затрат компаний – на 10–15 %; уменьшить необоснованные потери (синергетический эффект, стандартизация и оптимизация бизнес-процессов, рациональное перераспределение оборотных средств); улучшить эффективность управления рисками.

## § 2.3. Основные направления становления и развития экономического оборота земель в сфере крупного агробизнеса

Согласно Кодексу Республики Беларусь о земле (далее – КоЗ РБ), сельскохозяйственные земли – земли, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции и включающие в себя пахотные земли, залежные земли, земли под постоянными культурами и луговые земли. Земли сельскохозяйственного назначения – категория земель, к которой относятся земельные участки, предоставленные для ведения сельского хозяйства. В эту категорию включают земельные участки сельскохозяйственных организаций, в том числе крестьянских (фермерских) хозяйств, иных юридических лиц и индивидуальных предпринимателей,

предоставленные для ведения сельского хозяйства, в том числе для исследовательских и учебных целей; участки граждан, предоставленные под служебные наделы, для огородничества, сенокошения и выпаса домашних сельскохозяйственных животных, а также для ведения личных подсобных хозяйств. В составе земель сельскохозяйственного назначения следует различать сельскохозяйственные земли и земли, занятые объектами инфраструктуры сельского хозяйства (хозяйственными дворами, внутрихозяйственной дорожной сетью, скотопрогонами, осушительной сетью и водными объектами, полезащитными лесополосами и т. д.) (рис. 2.3.1).

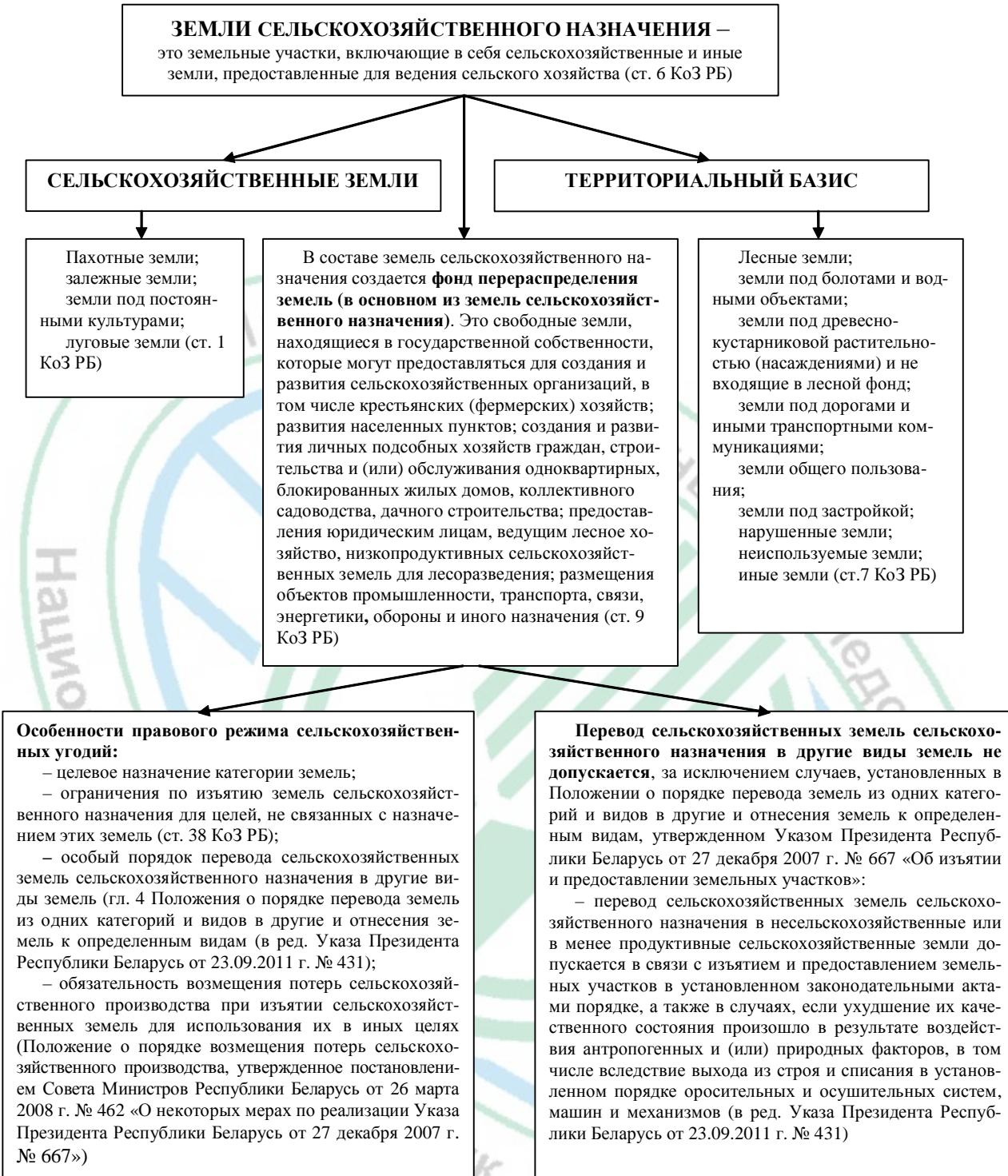


Рис. 2.3.1. Понятие и структура земель сельскохозяйственного назначения

Земля является особым объектом экономического оборота и правовых отношений в силу своих природных качеств, свойств, функций и роли в жизни общества. В процессе исторического развития претерпевали изменения системы, виды и формы землепользования, соответственно изменялось и правовое регулирование сделок с земельными участками. Однако экономические земельные отношения, представленные отношениями по поводу земли, остаются базисом всех других аграрных отношений.

Оборот сельскохозяйственных земель – это перераспределение земельных участков, предоставленных для нужд сельского хозяйства между собственниками, владельцами, землепользователями, арендаторами, совершающееся в порядке правопреемства либо по договорам (как с передачей, так и без передачи прав собственности). Экономический оборот земель регулирует права (владение, пользование, распоряжение); формы собственности (государственная, частная); возможность передачи прав собственности (купля-продажа, аренда,

залог и т. д.); свободный выбор участника; нормативно-денежную оценку и цену на землю; законодательно установленную совокупность условий, привилегий и ограничений в использовании данного вида ресурсов.

Следует отметить, что для эффективного оборота сельскохозяйственных земель необходимы как минимум следующие экономические предпосылки:

- существование слоя земельных собственников, обладающих достаточной широтой полномочий для проведения рыночных сделок с земельными участками;

- наличие стимулов (мотивов) к покупке земель сельскохозяйственного назначения исключительно с условием их последующего использования по целевому назначению (это разумеется, прежде всего, возможность получения общественно нормального дохода от предпринимательской деятельности в сфере производства и реализации сельскохозяйственной продукции);

- развернутость конкуренции между сельскохозяйственными производителями, в процессе которой выявляются объективные различия в уровне хозяйствования и эффективности использования земельных и других производственных ресурсов.

Необходимо подчеркнуть, что наиболее распространенными способами передачи прав землепользования (оборота земли) во многих развитых странах являются купля-продажа, аренда и залог. Вопрос купли-продажи земли актуален на протяжении всех последних лет и связан с реализацией права частной собственности в полном объеме, что имеет большое практическое значение. Во-первых, будут созданы предпосылки для концентрации земель в руках эффективно работающих хозяев, во-вторых, земля, став капиталом, привлечет в аграрный сектор крупные инвестиции.

Одной из самых эффективных форм использования земли, а также возможностью быть постоянно вовлеченной в экономический оборот является аренда земли, которая занимает особое место в законодательстве большинства стран. В экономико-правовом понимании аренда представляет собой форму землепользования, при которой собственник земли передает свой земельный участок на определенный срок другому лицу (арендатору) для ведения хозяйства за определенное вознаграждение (арендную плату). Основными признаками аренды земель являются: срочность, платность, возвратность, неизменность целевого назначения земельного участка.

Сельскохозяйственная аренда – это экономический правовой институт, закрепляющий правила временного и возмездного использования земельных участков, имущественных и других объектов несобственником для производства сельскохозяйственной продукции, ее переработки и реализации. Передача в аренду земельных участков осуществляется на основании договора аренды земельного участка, содержащего информацию о его размере, местоположении, порядке и сроках выплаты арендной платы, правах и обязанностях арендатора и арендодателя.

В современных условиях аренда земель сельскохозяйственного назначения должна базироваться на принципах:

- запрета на изменение целевого назначения использования земельного участка, кроме случаев отчуждения земель сельскохозяйственного назначения для государственных нужд;

- наличия у граждан, приобретающих земли сельскохозяйственного назначения, опыта работы в сельском хозяйстве и соответствующей квалификации либо профессиональной сельскохозяйственной подготовки;

- приоритета арендатора на приобретение земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения в случае отчуждения при прочих равных условиях;

- преимущества права приобретения земельных участков лицом, чей земельный участок граничит с реализуемым участком;

- приоритета права лиц, чьи земельные участки граничат с участками, на которых распространяются права сервитутов.

В современных условиях ипотечный кредит является одной из важнейших предпосылок инвестиционных вложений в сельскохозяйственное производство на основе кредитного финансирования, динамичного развития не только малого и среднего бизнеса, но и крупных сельскохозяйственных организаций. Однако для того чтобы ипотечный кредит занял подобающее место в развитии агропромышленного производства, как показывает мировой опыт, необходимо выполнение определенных условий:

- законодательно установить право возможности ипотеки земель сельскохозяйственного назначения;

- правовая защита залогодателя, обеспечивающая его право на отсрочку обращения взыскания на земельный участок до истечения соответствующего периода сельскохозяйственных работ, а также на отсрочку исполнения судебного решения об обращении взыскания на заложенный земельный участок в связи со стихийными бедствиями и другими неблагоприятными условиями, повлекшими сокращение объемов производства либо ухудшение финансового состояния;

- действенный механизм, гарантирующий четкое исполнение решений суда в случае невыполнения залогодателем своих залоговых обязательств;

- возможность приобретения выставленного в порядке принудительного исполнения судебного решения на продажу земельного участка без обременения его долговыми обязательствами;

- полное сохранение права преимущественных залогодержателей на первоочередное, по сравнению с другими кредиторами, получение удовлетворения за счет средств, вырученных в порядке исполнения судебного решения о принудительной продаже земельного участка;

- надежность информации о возможных направлениях дальнейшего использования земельного участка (разрешенного использования);

- возможность продажи земельных участков в связи с альтернативными способами разрешенного использования.

Согласно действующему земельному законодательству Республики Беларусь, собственность на землю,

земельные участки может быть государственной и частной (ст. 12 КоЗ РБ). Земельные участки могут находиться в частной собственности граждан республики, негосударственных юридических лиц, собственности иностранных государств, международных организаций.

Не подлежат предоставлению в частную собственность, собственность иностранных государств, международных организаций земельные участки, относящиеся к следующим категориям и видам земель: сельскохозяйственного назначения; природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения; лесного фонда; водного фонда; земли под дорогами и иными транспортными коммуникациями; общего пользования.

В частной собственности граждан могут находиться земельные участки, предоставленные для строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания квартиры в блокированном жилом доме, ведения личного подсобного хозяйства, коллективного садоводства, дачного строительства. Кроме того, земельным законодательством наложены ограничения на размеры предоставляемых земельных участков. Так, в соответствии со ст. 36 КоЗ РБ размер земельного участка, предоставляемого в частную собственность, пожизненное наследуемое владение или аренду для строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания квартиры в блокированном жилом доме, устанавливается в следующих пределах: в городах – от 0,05 до 0,15 га включительно; в сельских населенных пунктах, поселках городского типа – от 0,15 до 0,25 га включительно. Согласно Конституции Республики Беларусь и ст. 12 КоЗ РБ, земли сельскохозяйственного назначения находятся в собственности государства, их покупка и продажа, так же как и обмен, запрещены.

На основании земельного законодательства продажа земельных участков в частную собственность граждан и негосударственных юридических лиц республики осуществляется путем проведения аукционов. По состоянию на 22 апреля 2014 г. в единой информационной базе Госкомимущества числилось 265 земельных участков, предназначенных для продажи, площадь которых варьируется от 0,0609 га до 0,25 га.

Согласно списку сформированных земельных участков для проведения аукционов по продаже земельных участков в частную собственность на 16 апреля 2014 г., размещенном на официальном сайте Минского областного исполнительного комитета, в Минской области для реализации на аукционах предлагается 413 земельных участков, из них в Борисовском районе – 9, Вилейском (г. Вилейка) – 15, Воложинском – 16, Дзержинском – 58, Логойском – 68, Минском – 127, Молодечненском – 17, Пуховичском – 11, Узденском – 14, Смолевичском – 47, Мядельском – 11, Червенском – 9, Слуцком – 4, Солигорском – 3, Березинском – 1, Несвижском районе – 1, г. Жодино – 1. Анализ данного перечня земельных участков показал, что из предложенных к продаже на аукционах 413 участков большая их часть (216), выставлялись на аукционы: 119 – в 2013 г., 74 – 2012 и 23 участка – в 2011 г. Однако по различным причинам они так и не были реализованы.

Отметим, что по информации на 1 января 2014 г. на аукционах реализовано 2450 земельных участков, по результатам которых в местные бюджеты поступило более 396 млрд руб., что в 2,2 раза больше, чем в 2012 г. В том числе продано в частную собственность граждан для индивидуального жилищного строительства 1792 участка, на право заключения договоров аренды земельных участков – 649, на право проектирования и строительства – 9.

Основные положения законодательства по аренде земли в Республике Беларусь закреплены в Гражданском кодексе (гл. 34, ст. 577–641); Кодексе о земле; Указе № 101 «О взимании арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности»; Указе № 312 «О некоторых вопросах налогообложения и взимания арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности»; Положении о порядке организации и проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков; типовой форме договора аренды земельного участка и других нормативных актах.

Статьей 47 КоЗ РБ установлено, что граждане Республики Беларусь, в частной собственности которых находятся земельные участки, приобретенные для ведения личного подсобного хозяйства, строительства и обслуживания жилого дома, коллективного садоводства и дачного строительства, могут передавать их в аренду гражданам Республики Беларусь при условии сохранения целевого назначения этих земельных участков. Вместе с тем масштабы распространения собственности, а вместе с ней и аренды земель в Беларусь долгое время носили и сейчас имеют ограниченный характер, о чем свидетельствуют данные таблицы 2.3.1.

В Республике Беларусь дальнейшее развитие получили залоговые операции с землями, находящимися как в частной собственности, так и в аренде. Так, залогодателями земельных участков могут быть лица, которым земельные участки предоставлены в частную собственность, а залогодателями права аренды земельных участков – арендаторы земельных участков, за право заключения договоров аренды которых взималась плата.

Более того, в целях развития системы кредитования в Республике Беларусь был принят Указ от 2 июня 2009 г. № 276 «Об отдельных вопросах банковской деятельности и признании утратившими силу некоторых указов Президента Республики Беларусь», где было установлено, что залогодателями земельных участков, находящихся в частной собственности, права аренды земельных участков, являющихся предметом соответственно ипотеки, залога, могут быть банки, имеющие специальное разрешение (лицензию) на осуществление банковской деятельности в части осуществления банковской операции по размещению привлеченных денежных средств от своего имени и за свой счет на условиях возвратности, платности и срочности.

Необходимо подчеркнуть, что в процессе проведения земельных реформ в Республике Беларусь стало очевидным, что рыночные отношения не смогли реализовать в полной мере потенциальные возможности использования этого ресурса. В современных условиях

Таблица 2.3.1. Распределение арендуемых земель по землепользователям Республики Беларусь, на 1 января

Год	Арендуемые земли – всего, тыс. га	В том числе по землепользователям							
		сельскохозяйственные организации		крестьянские (фермерские) хозяйства		ЛПХ, строительство и обслуживание жилого дома		коллективные сады, дачное строительство и огородничество	
		тыс. га	%	тыс. га	%	тыс. га	%	тыс. га	%
2004	333,6	219,9	65,91	98,9	29,65	14,7	4,41	0,1	0,03
2005	517,5	409,8	79,18	92,2	17,82	15,3	2,96	0,2	0,04
2006	445,2	357,2	80,24	71,1	15,97	16,4	3,68	0,5	0,11
2007	427,3	346,9	81,19	64,1	15,00	15,6	3,65	0,7	0,16
2008	406,9	339,1	83,33	52,4	12,88	14,6	3,59	0,8	0,20
2009	365,2	309,7	84,80	43,4	11,89	11,1	3,04	1,0	0,27
2010	358,8	306,0	85,28	40,6	11,31	11,2	3,12	1,0	0,29
2011	350,6	297,6	84,89	40,3	11,49	11,6	3,31	1,1	0,31
2012	348,9	293,3	84,06	42,2	12,10	11,9	3,41	1,5	0,43
2013	366,7	311,9	85,06	41,2	11,24	12,3	3,35	1,3	0,35
2014	356,9	308,3	86,38	34,4	9,64	12,8	3,59	1,4	0,39

Примечание. Таблица составлена на основании данных Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь.

в республике сложилась ситуация, когда, с одной стороны, востребована земля, приносящая рентный доход для узкого ограниченного круга инвесторов (свободных земельных участков в крупных городах и их пригородах уже не хватает под строительство), с другой – земля (в первую очередь сельскохозяйственного назначения) не используется по назначению или используется неэффективно – сокращаются площади земель, находящихся в обработке. Земельные участки в населенных пунктах, требующие дополнительных и, как правило, долгосрочных инфраструктурных вложений, не привлекают потенциальных инвесторов и не служат источником пополнения местных бюджетов. Земельные участки, на которых расположены предприятия, не стали для них активом, что ограничивает залоговые операции и привлечение дополнительных инвестиций в реальный сектор экономики.

Рынок на всех стадиях своего развития требует четкого и компетентного контроля, достаточно гибких и эффективных экономических методов регулирования, как это принято во всех экономически развитых странах. При этом государство должно играть активную роль организатора и регулятора рыночных отношений. Эффективные системы учета прав собственности на землю, оценки земель и их использования являются фундаментом, от которого зависит эффективная работа рыночной экономики и который лежит в основе устойчивого и продуктивного управления использованием земельных ресурсов.

Основными принципами, на которых должен базироваться регулируемый экономический оборот земель сельскохозяйственного назначения, являются:

- признание особой социальной функции собственности на земли сельскохозяйственного назначения;
- максимальное ограничение оборота этой категории земель сферой сельскохозяйственного производства;
- строго целевое использование сельскохозяйственных земель и ответственность за их ненадлежащее использование;
- государственный контроль над сделками с земельными участками и их оборотом;
- квалификационные требования к покупателям, определяющие приоритеты при приобретении земельных участков;

– прозрачность сделок с земельными участками через открытые торги, понятные и безопасные юридические схемы заключения сделок;

– запрет на отчуждение земельных участков и изменение их целевого назначения всеми способами на фиксированный срок с момента их приобретения;

– ограничения по сделкам с земельными участками, предоставленными из состава государственных земель на безвозмездной основе;

– жесткая регламентация порядка отчуждения для несельскохозяйственных целей особо ценных сельскохозяйственных земель и введение экономически значимой платы за изменение их целевого назначения;

– бесплатное или льготное приобретение земельных участков в регионах, где имеются трудности с их распределением.

В условиях экономического оборота земля и стоящие на ней сооружения являются товаром, который покупается и продается на рынке. Кроме того, они могут сдаваться в аренду, закладываться банком под кредиты, использоваться для возмещения долгов перед кредиторами. Для объективной оценки недвижимости необходимо правильно определить ее стоимость и рыночную цену.

При покупке земли в случае сдачи ее в аренду предполагается, что доход в виде арендной платы будет выплачен собственнику земли на неопределенно продолжительный срок, но земля приносит этот доход и после ее продажи. Поместив вырученную сумму в банк, собственник земли обеспечивает себя получением не меньшего дохода и в будущем. Смысл цены земли заключается в капитализации земельной ренты, поэтому она будет расти, если увеличивается размер ренты и площадь, повышается норма процента. Классическая формула определения цены земли представлена в следующем виде:

$$Z = \frac{D_r}{n} \times 100, \quad (2.3.1)$$

где  $Z$  – цена земельного участка, тыс. руб.;

$D_r$  – величина земельной ренты, тыс. руб.;

$n$  – ссудный процент (обратная величина срока капитализации).

При определении цены земли с учетом срока капитализации формула для ее расчета будет иметь следующий вид:

$$Z = D_r \times K, \quad (2.3.2)$$

где  $K$  – срок капитализации рентного дохода, лет.

При продаже земли владелец желает получить суммарную величину всех будущих арендных платежей. И это возможно, если сумма денег, полученная за проданную землю, будучи положенной в банк, принесет доход, равный прежней сумме доходов, получаемой в виде арендной платы. Иначе говоря, цена земли должна быть капитализированной земельной рентой, то есть капиталом, приносящим соответствующий доход владельцу с конкретного участка земли, выставленного на продажу. Таким образом, цена земли определяется величиной дохода в виде арендной платы и нормы ссудного процента. Количество цены земли может рассчитываться по следующей формуле:

$$Z = \frac{A_p}{n} \times 100, \quad (2.3.3)$$

где  $A_p$  – арендная плата.

Определяющей составляющей (фактором) цены земли является величина земельной ренты. В свою очередь, дифференциальная рента (рентный доход) рассчитывается по следующей формуле:

$$D_r = [C_{zr} \times U - Z - (Z \times K_p)], \quad (2.3.4)$$

где  $D_r$  – дифференциальная рента, долл. США/га;

$C_{zr}$  – цена реализации 1 т зерна (1 т. к. ед.), долл. США/т;

$U$  – урожайность культур, т/га;

$Z$  – производственные затраты в расчете на 1 га, долл. США/га;

$K_p$  – коэффициент нормы рентабельности (до 35 %).

Известно, что рентный доход как часть прибавочной стоимости образуется за счет дополнительного дохода, получаемого со средних и лучших земель по сравнению с худшими, и определяется разницей между валовым доходом и издержками производства. При учете фактических затрат и действующих цен реализации продукции рентный доход в ряде случаев может иметь отрицательные величины, особенно при оценке низкоплодородных земель в убыточных аграрных формированиях (кадастровая оценка до 25,0 баллов). Если исходить из этой практики, то цена земли в таких предприятиях должна быть равна нулю, из чего следует вывод, что данная по качеству земля должна предоставляться в бесплатное пользование.

Определение срока капитализации проведено следующим образом: цена земли рассчитывается как капитал, обеспечивающий получение годового дохода в размере земельной ренты при сложившейся ставке ссудного процента по долгосрочным кредитам или эффективности приложения капитала в отрасли. В соответствии с мировой практикой этот показатель нами

принят на уровне 4 % годовых, то есть срок капитализации земли составляет 25 лет.

Методика стоимостной оценки сельскохозяйственных земель достаточно объективно отражает фактическое состояние и оценку земель. Внедрение ее в практику сельского хозяйства республики позволяет решать вопросы, связанные с развитием рынка земли и совершенствованием системы земельных платежей. Расчеты уровня продуктивности 1 га пашни, стоимости полученной продукции, производственных затрат и прибыли за 8 лет (2006–2013 гг.) в среднем по республике приведены в таблицах 2.3.2 и 2.3.3. Как показали результаты расчетов таблицы 2.3.2, стоимость продукции растениеводства с 1 га пашни за указанный период составила в среднем 723,2 долл. США, затраты – 514,6 и прибыль – 208,6 долл. США. Для расчета дифференциального дохода необходимо из общей суммы прибыли вычесть ту ее часть, которая требуется на расширенное воспроизводство для обеспечения уровня рентабельности в размере 35 % (в табл. 2.3.2 – это 73,0 долл. США). Таким образом, дифференциальный доход на 1 га пашни будет составлять 135,6 долл. США. В таком случае нормативная цена 1 га пашни в среднем по Беларуси, при сроке капитализации рентного дохода, равном 25 годам, составляет 3390,0 долл. США.

Данная методика определения стоимости земельных участков является основой установления оптимальных размеров платежей. Это предусматривает, прежде всего, введение научно обоснованного земельного налога, который призван обеспечить оптимизацию объема и порядка земельных платежей в бюджет, в том числе и на финансирование землеохранных мероприятий, а также повышение эффективности использования земель и поддержание их плодородия.

Следует отметить, что в условиях дальнейшего ограничения на нахождение сельскохозяйственных земель в частной собственности юридических и физических лиц развитие экономического оборота возможно лишь на основе широкого распространения арендных отношений. Данное утверждение обусловлено тем, что законодательство с землями сельскохозяйственного назначения позволяет производить следующие сделки: по предоставлению арендованных земельных участков в субаренду, передаче арендаторами своих прав и обязанностей по договорам аренды другим лицам, по предоставлению права аренды земельных участков в залог и внесению права аренды земельных участков в качестве вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ. Данные виды сделок совершаются при сохранении целевого назначения земельных участков, а также при наличии документов, удостоверяющих права на эти участки, и если за право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, в соответствии с КоЗ РБ взималась плата.

Заметим, что вовлечению сельскохозяйственных земель в экономический оборот на основе аренды препятствуют следующие моменты: непонимание и недооценка роли земли в общем обороте экономических факторов, недостаточное разнообразие видов

Таблица 2.3.2. Расчет уровня продуктивности 1 га пашни в среднем по Республике Беларусь, 2006–2013 гг.

Культура	Урожайность, ц/га							Коэффициенты пересчета продукции в условные к. ед.	Выход с 1 га посева, к. ед.	Индекс структуры посевной площади	Продуктивность с 1 га с учетом структуры посевных площадей, п.к. ед.
	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.				
Озимые зерновые	24,7	27,4	35,3	32,7	27,0	31,0	34,4	27,4	30,1	1,50	45,2
Яровые зерновые	25,9	28,2	36,0	34,1	26,9	28,7	32,4	27,8	30,0	1,54	31,5
Зернобобовые	16,1	20,8	27,3	25,9	20,2	25,4	25,7	22,9	23,0	1,56	24,6
Лен-долгунец: семена	1,7	2,3	2,7	1,6	1,9	2,2	1,7	1,2	1,9	2,04	3,9
волокно	4,4	5,9	7,8	7,2	7,7	7,5	9,0	8,4	7,2	7,00	50,4
Сахарная свекла	380	397,1	445,5	458,4	402	459,7	493,0	445,4	435,1	0,30	130,5
Картофель	163,7	183,5	206,3	161,6	183,3	210,7	235,0	218,5	195,3	0,30	58,6
Рапс (семена)	10,7	12,2	18,2	17,9	11,9	12,7	16,4	16,6	14,6	2,00	29,2
Кормовые корнеплоды	349,0	357,0	405,0	434,0	307,0	334,0	340,0	337,0	357,9	0,17	60,8
Кукуруза на силос	228,0	244,0	240,0	272,0	258,0	319,0	265,0	280,0	263,3	0,20	52,7
Силосные (кроме кукурузы)	97,0	60,0	78,0	137,0	101,0	264,0	219,0	55,0	126,4	0,29	36,7
Многолетние травы: сено	31,2	33,0	34,5	34,7	35,5	35,5	36,1	35,6	34,5	0,50	17,3
зеленая масса	183,1	199,3	216,3	254,8	241,8	232,7	248,5	249,7	228,3	0,20	45,7
Однолетние травы: сено	19,2	15,3	29,3	28,9	29,0	27,5	36,9	21,6	26,0	0,50	13,0
зеленая масса	92,0	96,2	111,4	120,0	114,4	117,4	134,4	119,0	113,1	0,19	21,5
Всего	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	41,62

Примечание. Таблица рассчитана по материалам годовых отчетов предприятий системы Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Беларусь.

Таблица 2.3.3. Расчет стоимости продукции, производственных затрат на 1 га пашни в отрасли растениеводства в среднем по Республике Беларусь, 2006–2013 гг.

Культура	Урожайность, ц/га	Цена реализации 1 т, долл. СПА	Денежная выручка с 1 га, долл. СПА	Индекс структуры посевной площади	Стоимость продукции с 1 га с учетом структуры посевных площадей, долл. СПА	Себестоимость 1 т продукции, долл. СПА	Затраты на 1 га, долл. СПА	Всего затрат с учетом структуры посевных площадей, долл. СПА
Озимые зерновые	30,1	166,0	499,7	0,247	123,4	126,5	380,8	94,0
Яровые зерновые	30,0	173,0	519,0	0,209	108,5	134,2	402,6	84,1
Зернобобовые	23,0	175,0	402,5	0,027	10,9	143,9	331,0	8,9
Лен-долгунец; семена	1,9	359,0	68,2	0,005	0,3	477,4	90,7	0,4
волокно	7,2	1020,0	734,4	–	3,7	786,8	566,5	2,8
Сахарная свекла	435,1	50,0	2175,5	0,021	45,7	41,3	1797,0	37,7
Картофель	195,3	309,0	6034,8	0,010	60,3	223,9	4372,8	43,7
Рапс	14,6	388,0	566,5	0,062	35,1	252,2	368,2	22,8
Кормовые корнеплоды	357,9	94,0	3364,3	0,003	10,1	69,3	2480,2	7,4
Кукуруза на силос	263,3	40,0	1053,2	0,157	165,4	27,4	721,4	113,2
Силосные (кроме кукурузы)	126,4	38,0	480,3	0,000	0,03	24,9	314,7	0,01
Многолетние травы:								
сено	34,5	94,0	324,3	0,035	11,4	53,3	183,9	6,4
зеленая масса	228,3	38,0	867,5	0,122	105,8	24,8	566,2	69,1
Однолетние травы:								
сено	26,0	94,0	244,4	0,002	0,5	52,4	136,2	0,03
зеленая масса	113,1	38,0	429,8	0,098	42,1	21,5	243,2	23,8
Всего	–	–	–	1,00	723,2	–	–	514,6

Примечание. Таблица рассчитана по материалам годовых отчетов предприятий системы Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Беларусь. Средний официальный курс белорусского рубля Национального банка Республики Беларусь по отношению к доллару СПА за 2006–2013 гг. составил 4254,09 руб.

арендных платежей, отсутствие рыночной стоимости земель данного вида.

Как уже было отмечено выше, земельно-ипотечная форма кредитования – это один из самых проверенных в мировой практике и надежных способов привлечения внебюджетных инвестиций в реальный сектор экономики, которая, вовлекая в инвестиционный процесс свободные финансовые ресурсы, способствует обеспечению эффективного устойчивого развития расширенного воспроизводства в сельском хозяйстве на основе освоения и внедрения достижений научно-технического прогресса, а также решению социальных проблем.

В условиях переходной экономики наличие института ипотечного кредитования особенно способно оказать активное регулирующее воздействие на формирование оборота земли и повышение эффективности ее использования. Главное назначение залога земли – дать ее владельцу финансовые ресурсы для укрепления материально-технической базы своего хозяйства и на этой основе обеспечить его рентабельную работу. Залоговая цена земли должна отражать рыночные условия осуществления воспроизводственного процесса в сельском хозяйстве и базироваться на рыночной атрибутике: кадастровой стоимости земли, сформированной на основе земельной ренты, движения ставок процента, уровня инфляции, а также рыночной оценки земельных участков, определенной с помощью спроса и предложения, на аукционах, конкурсах и других рыночных методах.

Денежные требования по обеспеченным ипотекой обязательствам должны отвечать определенным стандартам и требованиям, обеспечивающим надежность ипотечных ценных бумаг и соответственно минимизацию возможных рисков при долгосрочном ипотечном кредитовании под залог земель. Исходя из мировой практики, к таким требованиям относятся:

- размер кредита, который не должен превышать 70 % от рыночной стоимости земельного участка, выступающего предметом ипотеки;
- степень объективности определения рыночной стоимости земельного участка (предмета ипотеки);
- земельный участок, выступающий предметом ипотеки, должен быть застрахован от рисков утраты плодородия, повреждения или загрязнения плодородного слоя почвы в полной стоимости на срок действия ипотечного кредита;
- условия ипотечного кредита должны допускать замену земельного участка, входящего в состав основного покрытия ипотечных ценных бумаг, в случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, досрочного исполнения залогодателем денежного обстоятельства, порчи предмета ипотеки, вступления в силу решения суда о признании договора недействительным либо решения суда о его расторжении.

В Республике Беларусь залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений и другого недвижимого имущества (ипотека) регулируется законодательными актами об ипотеке. Общие правила о залоге, содержащиеся в Гражданском кодексе Республики Беларусь, применяются к ипотеке в случаях, когда законодательными актами об ипотеке не установлены иные

правила. Законодательством Республики Беларусь определены цели такого кредита: улучшение качества земельного участка и повышение плодородия почвы, строительство жилого дома, производственных построек, приобретение техники, семян, удобрений и другие нужды, приобретение дополнительного земельного участка в размерах, установленных действующим законодательством.

Исходя из действующих законодательных норм об ипотеке, включая принятый в 2008 г. Закон «Об ипотеке», реальные возможности реализации на практике ипотеки земель сельскохозяйственного назначения для обеспечения долгосрочного ипотечного кредитования насчитывается всего лишь 78,5 тыс. га, или 0,38 % земельного фонда. Не подлежат ипотеке сельскохозяйственные угодья в размере 99,2 % их площади, так как они находятся в государственной собственности и не могут по закону использоваться в качестве залога. Наряду с этим имеется другая немаловажная причина, сдерживающая внедрение ипотеки земель сельскохозяйственного назначения – это низкий уровень платежной способности сельскохозяйственных товаропроизводителей.

Таким образом, для вовлечения сельскохозяйственных земель в экономический оборот национальная белорусская модель земельных преобразований должна строиться, исходя из сочетания принципов как экономической целесообразности, так и социальной справедливости. По нашему мнению, концепция дальнейшего формирования системы земельных отношений в сфере сельскохозяйственного производства и механизм их регулирования должны включать:

- целенаправленное, последовательное совершенствование отношений собственности на землю, позволяющее создать конкурентную среду для эффективной работы многообразных форм землепользования;

- поэтапное внедрение экономического оборота земель – от широкого использования различных видов аренды до таких форм и операций с землей, как залог, передача в уставный фонд предприятия, обмен земельными участками, выкуп (возможно льготный) с правом получения кредита на эти цели и др.;

- создание действенного механизма управления земельными ресурсами, предусматривающего целенаправленную интенсификацию производства, недопущение дробления и деградации земель.

Заметим, что рыночные преобразования в аграрном секторе экономики в области земельных отношений требуют синхронизации с другими мероприятиями, прежде всего, с реорганизацией и финансовым оздоровлением сельскохозяйственных предприятий.

В качестве методов регулирования земельного оборота и рынка в Республике Беларусь целесообразно использовать:

- налоги против спекуляции земельными участками (введение повышенных или прогрессивных ставок на доход от «скорой» продажи участков);

- зонирование территорий против нецелевого использования земли, в частности сельскохозяйственных угодий;

- предельные максимальные и минимальные размеры земельных площадей, принадлежащих одномуфизическому лицу или семье;

– защитную политику в отношении арендаторов земельных участков (длительные сроки аренды земли, первоочередность приобретения арендуемого участка в случае его продажи арендодателем, ограничение верхнего уровня ставок арендной платы и т. д.);

– мораторий на продажу земель, исходя из потребностей времени и общественных интересов (в наших условиях это может быть сохранение землепользований крупных товарных организаций в сельском хозяйстве).

Немаловажной проблемой на пути становления экономического оборота является формирование действенного мониторинга, способного определить достаточность или недостаточность оборота земельных участков. Для этого в системе государственного мониторинга земель должны быть выделены четыре подсистемы:

правовой режим земель – наблюдения за изменением границ и площадей административно-территориальных образований и земельных участков;

использование земель – отслеживание динамики целевого назначения, разрешенного использования земельных участков, установленных ограничений и обременений;

качество земель – контроль за изменением плодородия земель сельскохозяйственного назначения, мелиоративного состояния земель, наблюдения за изменением экологического состояния земель всех категорий, включая негативные процессы: подтопление и затопление, переувлажнение, заболачивание, эрозия, засоление, загрязнение земель токсичными веществами, опустынивание, степень нарушения земель, зарастание сельскохозяйственных угодий кустарником и мелколесьем, захламление земель промышленными и бытовыми отходами, вырубки и гари на землях лесного фонда, карст, сели, землетрясения и другие процессы;

экономическое состояние земель – наблюдения за изменением налогооблагаемой, рыночной, залоговой и нормативной стоимостями земельных участков, ставок арендной платы.

## **Заключение**

1. При исследовании теоретических основ механизма оборота сельскохозяйственных земель приводится масса разнообразных определений понятия «оборот земель». На основании сравнительного анализа считаем, что земельный оборот – это переход прав на земельные участки между сторонами сделок с участком или собственником/пользователем и государством. Определения оборота, которые не рассматривают оборот сельскохозяйственных земель как переход прав или обмен правами не только между собственниками и пользователями земли, но и государством, является неполным. Они не позволяют выделить все стороны этого явления для того, чтобы понять, какие институты нужны для достижения общественного интереса в организации земельного оборота. Оборот сельскохозяйственных земель – это перераспределение земельных участков, предоставленных для нужд сельского хозяйства между собственниками, владельцами, землепользователями, арендаторами, совершающееся в порядке правопреемства либо по договорам (как с передачей, так и без передачи прав собственности).

2. Специфика земель сельскохозяйственного назначения предъявляет ряд требований к их обороту: обязательное целевое использование земельных участков; соответствующая профессиональная подготовка и квалификация землепользователей; изъятие земли у собственника, не обрабатывающего ее или использующего ее ненадлежащим образом; преумущественное право аренды и приобретения участка в собственность арендатора данного участка, собственников соседних участков, жителей ближайших населенных пунктов; соблюдение предельных (по максимуму и минимуму) границ площади земельных участков, находящихся в собственности отдельного гражданина или юридического лица; предоставление иностранным гражданам земель сельскохозяйственного назначения в аренду; учет особенностей всех форм перехода прав на земельные участки (аренда, купля-продажа, внесение в уставный капитал, рента, мена, дарение, наследование и др.); применение мер против спекуляции земельными участками, в том числе при продаже земель, полученных бесплатно от государства, при передаче за плату государственных земель, при изменении категории земельных участков; обязательная продажа залогодержателем заложенного земельного участка с аукциона в случае невыполнения залогодателем принятых на себя кредитных обязательств.

3. Механизм экономического оборота сельскохозяйственных земель на всех стадиях своего развития требует четкого и компетентного контроля, достаточно гибких и эффективных методов регулирования, как это принято во всех экономически развитых странах. При этом государство должно играть активную роль организатора и регулятора рыночных отношений. Эффективные системы учета прав собственности на землю, оценки земель и их использования являются фундаментом, от которого зависит эффективная работа рыночной экономики и который лежит в основе устойчивого и продуктивного управления использованием земельных ресурсов, в том числе сельскохозяйственных угодий.

4. В условиях дальнейшего ограничения нахождение сельскохозяйственных земель в частной собственности юридических и физических лиц, развитие рынка земли, а с ним и экономического оборота, возможно лишь на основе широкого распространения арендных отношений. Аренда земель сельскохозяйственного назначения должна базироваться на следующих принципах: запрета на изменение целевого назначения использования земельного участка, кроме случаев отчуждения земель сельскохозяйственного назначения для государственных нужд; наличия у граждан, приобретающих земли сельскохозяйственного назначения, опыта работы в сельском хозяйстве и соответствующей квалификации либо профессиональной специальной сельскохозяйственной подготовки; приоритета арендатора на приобретение земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения в случае отчуждения, при прочих равных условиях; приоритета права приобретения земельных участков лицом, чей земельный участок граничит с реализуемым участком; приоритета права лиц, чьи земельные участки граничат с участками, на которых распространяются

права сервитутов. В связи с этим внести в акты законодательства изменения, которые бы предусматривали условия для расширения функционирования вторичного рынка прав аренды, то есть помимо субаренды

предусмотреть возможность передачи в залог права аренды земельных участков. Это будет способствовать развитию ипотеки земли в сельском хозяйстве и реализации обеспечения долгосрочного ипотечного кредитования.

## § 2.4. Рекомендации по развитию экономического оборота земель в сфере малого агробизнеса

Одним из аспектов функционирования малого агробизнеса на селе являются земельные отношения, а важным направлением совершенствования земельных отношений выступает экономический оборот земельных участков. Земельный оборот в рыночной экономике – это индикатор состояния экономической системы и эффективности механизмов ее функционирования. Земельный оборот формирует условия, стимулирующие эффективное использование земли, и вынуждает отдельных субъектов отказаться от части земли или от всего участка, если он не функционирует эффективно. Восполнение недостатков экономического оборота земель – важнейшая задача государства, которое обязано создать условия целенаправленного использования земельного фонда страны. При этом политика государства должна защищать интересы всех хозяйствующих субъектов аграрного сектора.

Проведение всестороннего анализа действующего земельного и гражданского законодательства в сфере земельных отношений позволяет выявить в нем недостатки, а также трудности в практике его применения. Такой анализ помогает выработать объективно необходимые правовые положения экономического оборота земель сельскохозяйственного назначения в сфере малого агробизнеса на селе с целью повышения эффективности использования земельных участков.

### Особенности экономического оборота земель в сфере малого агробизнеса

Организация современного сельского хозяйства характеризуется термином «агробизнес». Под этим термином подразумевается совокупность производственных, экономических, организационных и управлеченческих связей, рыночных отношений, охватывающих весь агропромышленный комплекс. Агробизнес в развитых странах включает фермерские кооперативы, сельские банки, транспортировщиков сельскохозяйственной продукции, торговцев потребительскими товарами, производителей сельскохозяйственного оборудования, перерабатывающую промышленность, сети продовольственных магазинов и многие другие предприятия.

В Беларуси аграрный сектор представлен как крупными организациями, так и различными субъектами малого предпринимательства, к которым относятся коммерческие организации и индивидуальные предприниматели. Коммерческие организации малого агробизнеса включают микро- и малые организации. Среди малых организаций самой массовой организационно-правовой формой являются крестьянские (фермерские) хозяйства (далее – К(Ф)Х), на долю которых приходится

более 85 % от общей численности участников этого сектора аграрной экономики.

На 1 января 2014 г. число К(Ф)Х составляло 2531 ед., а средний размер сельхозугодий – 57,7 га, что выше, чем в других странах СНГ и многих странах Европы (табл. 2.4.1). Под крестьянские (фермерские) хозяйства отведено 164,9 тыс. га общей площади земель, в том числе 146,0 тыс. га сельскохозяйственных земель. Доля К(Ф)Х в валовой продукции сельского хозяйства (в текущих ценах) остается невысокой, в 2013 г. она составила 1,5 %.

Ф.П. Румянцев дает следующее определение: «**Земельный оборот** представляет собой переход земельных участков (долей в праве собственности на земельные участки) и (или) прав на них (в том числе переоформление прав), осуществляемый в соответствии с действующим законодательством в результате совершения гражданско-правовых сделок, универсального правопреемства, на основании актов государственных органов и органов местного самоуправления, направленных на властно-распорядительное (административное) перераспределение (предоставление или изъятие) земельных участков, а также иных юридических фактов, являющихся основаниями возникновения прав на земельные участки».

**Формами земельного оборота** являются: купля-продажа, аренда, передача земельного участка в уставный фонд организации, залог земли при ипотечном кредитовании, мена, наследование, дарение и др. Часть сделок земельного оборота имеет преимущественно рыночный характер, который также называют экономическим оборотом земель. Это, прежде всего, сделки аренды, купли-продажи земельных участков, залога при получении кредита и т. д., а дарение и наследование участков представляют собой сделки вне рыночного оборота земель. Своебразными формами сделок являются операции с земельными долями в сельскохозяйственных предприятиях, которые в нашей стране пока не получили развития. Экономический оборот земель – это часть системы земельных отношений, в основе которой находится механизм согласования интересов землевладельцев и землепользователей с целями государства и общества в целом.

Составляющими факторами земельного рынка являются: отношения владения, пользования, распоряжения и формы собственности (государственная, частная), методы передачи права собственности (аренда, продажа, залог и т. д.), условия конкуренции (свободный выбор участника), нормативы денежной оценки и условия действия складывающейся цены на землю, а также законодательно установленная совокупность норм и правил для целевого использования всего инструментария