

4. Арендная плата должна устанавливаться по соглашению сторон за все арендуемое имущество в виде:

- определенных в твердой сумме платежей;
- предоставления арендатором определенных услуг по содержанию объектов социальной инфраструктуры;
- возложения на арендатора обусловленных договором затрат по улучшению арендованного имущества (инвестиции).

Применительно к конкретным условиям размер арендной платы может устанавливаться в процентах к

стоимости арендуемого имущества, объему произведенной или реализуемой продукции в стоимостном выражении, размеру прибыли.

Из опыта аренды имущественного комплекса СПК «Звонка» Клецкого района иностранным предприятием «Налибоки-Неман» следует, что годовой размер арендной платы установлен из расчета 1 % от всего объема произведенной продукции животноводства в оценке по средним реализационным ценам. Рентабельность арендного бизнеса для СПК «Звонка» по результатам за 2011 г. составила 319 %.

## § 4.2. Рекомендации по совершенствованию арендных отношений в сфере малого агробизнеса

Аграрный сектор Беларуси является многоотраслевым, разветвленным и многофункциональным сегментом экономики, в составе которого развиваются как крупные организации, так и различные субъекты малого предпринимательства. По состоянию на 1 января 2012 г. в секторе малого агробизнеса Беларуси функционировало 1077 индивидуальных предпринимателей и 2650 микро- и малых организаций. Среди последних самой массовой организационно-правовой формой являются крестьянские (фермерские) хозяйства, на долю которых приходится более 85 % от общей численности участников этого сектора аграрной экономики.

В системе арендных отношений малого агробизнеса имеется ряд недостатков. До настоящего времени на законодательном уровне не определен порядок и особенности передачи в аренду основного стада сельскохозяйственных животных, включая рабочий скот. Существует ряд неразрешенных проблем, препятствующих вовлечению в хозяйственный оборот неиспользуемого и неэффективно используемого государственного имущества. Так, по состоянию на 1 января 2012 г. в государственной собственности находилось около 12 тыс. неиспользуемых объектов недвижимого имущества, которые могут быть задействованы в хозяйственном обороте. Кроме того, неэффективными и даже безрезультативными являются условия передачи в аренду неиспользуемого имущества субъектов хозяйствования фермерским хозяйствам. Неразрешенным остается вопрос передачи в аренду неиспользуемого имущества колхозов (сельскохозяйственных производственных кооперативов) и других организаций АПК.

Таким образом, в современных экономических условиях разработка рекомендаций по совершенствованию арендных отношений в сфере малого агробизнеса имеет актуальное значение и направлена на активизацию предпринимательской деятельности в сельской местности, повышение эффективности и устойчивое развитие экономики аграрного сектора Беларуси.

В современных экономических условиях аренда является одним из главных инструментов, обеспечивающих устойчивое развитие малого предпринимательства в сельском хозяйстве Беларуси. Практически каждый

участник малого агробизнеса в той или иной мере является участником арендных отношений.

В современных условиях хозяйствования главными направлениями совершенствования арендных отношений в сфере малого агробизнеса выступают:

- всестороннее развитие механизма аренды в земельных отношениях;
- вовлечение в хозяйственный оборот на основе аренды неиспользуемого и неэффективно используемого имущества всех форм собственности;
- обоснование методических подходов расчета арендной платы при сдаче в аренду сельскохозяйственных животных (птицы);
- развитие механизма аренды в сфере малого агробизнеса на основе кооперации.

В земельных отношениях в условиях государственной собственности на земли сельскохозяйственного назначения аренда должна выступать одним из инструментов повышения эффективности использования земель в целом и в секторе малого агробизнеса в частности.

Развитие рынка земли и новых форм хозяйствования в аграрной сфере обуславливает необходимость передачи земель сельскохозяйственного назначения в аренду на конкурсной основе, покупки права аренды земельных участков, используемых в сельскохозяйственных целях. Прежде всего это касается луговых и пахотных земель населенных пунктов, а также земель сельскохозяйственных участков, включенных в фонд перераспределения земель, которые востребованы субъектами хозяйствования для осуществления сельскохозяйственной деятельности.

Необходимо отметить, что луговые и пахотные земли сельских населенных пунктов предназначены в основном для ведения личных подсобных хозяйств граждан, огородничества, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных, находящихся в собственности граждан. Вместе с тем данная категория земель предоставляется в основном организациям, ведущим сельское хозяйство, во временное пользование. Эти земли, как правило, отличаются более высокими оценочными характеристиками и удобным месторасположением для субъектов хозяйствования. Поэтому данная категория земель в условиях развития различных форм

хозяйствования остается более востребованной субъектами не только крупного, но и мелкого производства в сельском хозяйстве. В этой связи в целях повышения эффективности использования земель целесообразно предоставлять их субъектам предпринимательской деятельности на конкурсной основе, в том числе в аренду, с учетом запросов проживающих в этих населенных пунктах граждан.

Что касается фонда перераспределения земель, то он формируется, как правило, в целях планирования землепользования преимущественно из сельскохозяйственных земель, которые в случае изменения их целевого назначения, характера использования или иного изменения могут использоваться более эффективно, и в порядке землеустройства в каждом районе районными исполнительными комитетами. В этой связи считаем, что при наличии нескольких претендентов на земли или земельные участки, включенные в фонд перераспределения земель для сельскохозяйственных целей, они могут предоставляться субъектам предпринимательской деятельности на конкурсной основе, то есть с проведением аукционов на право заключения договора аренды земельного участка.

В *имущественных отношениях* особую актуальность имеет совершенствование механизма аренды, предусмотренного в Законе «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (п. 2. ст. 16). Как установлено, условия передачи в аренду фермерским хозяйствам неиспользуемых зданий, сооружений, сельскохозяйственной техники и оборудования с правом последующего выкупа и отсрочки начала внесения арендной платы имеют декларативный характер и практически не реализуются на практике. В этой связи считаем необходимым п. 2 ст. 16 Закона Республики Беларусь «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» изложить в следующей редакции: «Организации и индивидуальные предприниматели вправе отчуждать, сдавать в аренду, безвозмездное пользование либо предоставлять на иных законных основаниях фермерским хозяйствам неиспользуемое и неэффективно используемое имущество в соответствии с законодательством».

Вышеуказанная трактовка позволит усовершенствовать, конкретизировать и расширить правомерность вовлечения в хозяйственный оборот фермерских хозяйств неиспользуемого и неэффективно используемого имущества как государственной, так и частной формы собственности.

В целях вовлечения в хозяйственный оборот неиспользуемого и неэффективно используемого имущества колхозов (сельскохозяйственных производственных кооперативов), находящегося под защитой государства, считаем, что колхоз обязан вести учет такого имущества и вовлекать его в хозяйственный оборот, включая сдачу в аренду субъектам малого агробизнеса.

Согласно исследованиям, к неиспользуемому имуществу колхозов и иных негосударственных организаций АПК можно отнести:

– капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения (за исключением жилых домов и жилых помещений), сельскохозяйственную технику и

оборудование, не используемые в хозяйственном обороте и не планируемые к дальнейшему использованию;

– незавершенные законсервированные и незаконсервированные капитальные строения с превышением нормативного срока строительства более чем на один год и не планируемые к дальнейшему использованию.

К неэффективно используемому имуществу следует отнести капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, коэффициент использования которых, включая сдачу в аренду (передачу в безвозмездное пользование), более шести месяцев суммарно в течение одного календарного года составляет менее 0,3, и не планируемые к дальнейшему использованию.

Таким образом, в целях повышения эффективности использования имущества колхозы и иные юридические лица негосударственной формы собственности обязаны иметь утвержденное Положение о порядке и условиях вовлечения в хозяйственный оборот неиспользуемого и неэффективно используемого имущества. При разработке таких положений колхозы могут руководствоваться нормативными и правовыми актами, определяющими особенности распоряжения, вовлечения в хозяйственный оборот и передачи в аренду государственного имущества. Это позволит сохранить за государством право защиты, неприкосновенности имущества колхозов и предотвратить незаконное, коррупционное посягательство на него.

Как показали результаты предыдущих исследований, одним из препятствий развития аренды в сфере агробизнеса является недостаточное нормативное правовое обеспечение передачи в аренду *сельскохозяйственных животных основного стада, включая рабочий скот*, которые участвуют в нескольких производственных циклах и свою стоимость на произведенную продукцию переносят по частям.

Вместе с тем при обосновании методик расчета арендной платы за передаваемый в аренду продуктивный скот необходимо учитывать, что на данную статью основных средств могут не начисляться амортизационные отчисления. Так, Инструкция о порядке начисления амортизации основных средств и нематериальных активов указывает, что «организации, осуществляющие предпринимательскую деятельность по производству сельскохозяйственной продукции, в том числе организации, имеющие филиалы или иные обособленные подразделения, и индивидуальные предприниматели, осуществляющие производство сельскохозяйственной продукции, вправе не включать в состав амортизируемых основных средств для начисления амортизации животных основного стада (кроме рабочего скота)».

По нашим исследованиям, в каждом конкретном случае при передаче в аренду продуктивных животных основного стада наиболее приемлемым вариантом является договор аренды с пересматриваемой арендной платой, в котором ежегодно на определенный момент перезаключения ставка арендной платы будет разной. В этой связи нами предлагаются следующие методики расчета размера арендной платы по двум вариантам.

### Вариант 1.

Арендная плата устанавливается в процентах к стоимости валовой или товарной (реализованной) продукции сельского хозяйства (молоко, мясо и другие виды):

$$A_{\text{пл}} = (B_{\text{п}}(T_{\text{п}}) \times A_{\text{пр}}) + H_{\text{сб}},$$

где  $A_{\text{пл}}$  – арендная плата за месяц, руб.;

$B_{\text{п}}, T_{\text{п}}$  – стоимость валовой, товарной (реализованной) сельскохозяйственной продукции, руб.;

$A_{\text{пр}}$  – арендный процент (коэффициент), устанавливаемый по договору аренды между арендодателем и арендатором;

$H_{\text{сб}}$  – сумма оборотных налогов и налога на добавленную стоимость по объекту аренды, руб.

### Вариант 2.

Арендная плата за месяц устанавливается к стоимости сельскохозяйственных животных основного стада в зависимости от нормативного срока их использования:

$$A_{\text{пл}} = \frac{(P_{\text{с}}/C_{\text{н}}) \times C_{\text{п}} \times (1 + P/100)}{12} + H_{\text{сб}},$$

где  $P_{\text{с}}$  – рыночная стоимость сельскохозяйственных животных (птицы) основного стада на дату заключения договора аренды, руб.;

$C_{\text{н}}$  – нормативный срок службы сельскохозяйственных животных основного стада, мес.;

$C_{\text{п}}$  – прогнозируемый срок использования животных основного стада, мес.;

$P$  – норма рентабельности сдаваемых в аренду животных основного стада, сложившаяся у арендодателя (или в целом по отрасли), %.

Следует заметить, что рыночная стоимость ( $P_{\text{с}}$ ) может устанавливаться на момент сдачи в аренду сельскохозяйственных животных по сложившимся ценам реализации с учетом упитанности (категорий) животных и других составляющих. Нормативные сроки службы ( $C_{\text{н}}$ ) сельскохозяйственных животных утверждены постановлением Министерства экономики Республики Беларусь от 30 сентября 2011 г. № 161 «Об установлении нормативных сроков службы основных средств и признании утратившими силу некоторых постановлений Министерства экономики Республики Беларусь». Показатель рентабельности ( $P$ ) принимается от среднего показателя за последний период (год, месяц). В случае отрицательного значения показателя рентабельности в основу расчетов должно закладываться его нулевое значение в целях предотвращения занижения реальной рыночной стоимости сельскохозяйственных животных.

Что касается рабочего скота, то данная статья основных средств является амортизируемой. Поэтому при обосновании порядка определения размера арендной платы при сдаче в аренду рабочего скота необходимо учитывать следующие условия:

1) арендная плата должна возмещать начисленную амортизацию и все виды налогов, сборов и других обязательных платежей в бюджет, уплачиваемых арендодателем;

2) размер арендной платы не должен быть ниже суммы начисленной амортизации, налогов, сборов и других

обязательных платежей в бюджет, уплачиваемых арендодателем.

В основе определения размера арендной платы при сдаче в аренду рабочего скота нами предлагается использовать методику, применяемую при сдаче в аренду транспортных средств:

$$A_{\text{пл}} = \frac{C_{\text{ост}} \times K_{\text{ис}} \times K_{\text{эф}}}{12} + H_{\text{сб}},$$

где  $C_{\text{ост}}$  – остаточная стоимость рабочего скота, руб.;

$K_{\text{ис}}$  – коэффициент изменения стоимости основных средств;

$K_{\text{эф}}$  – коэффициент эффективности.

При определении размера арендной платы остаточная стоимость рабочего скота ( $C_{\text{ост}}$ ) устанавливается на основании данных бухгалтерского учета на 1 января года, в котором заключается договор аренды рабочего скота.

Коэффициент изменения стоимости основных средств ( $K_{\text{ис}}$ ) принимается на первое число месяца, предшествующего месяцу, в котором заключается договор аренды рабочего скота, на основании сообщаемых Национальным статистическим комитетом Республики Беларусь данных, характеризующих изменение стоимости основных средств за период с начала года, в котором заключается договор аренды.

Коэффициент эффективности ( $K_{\text{эф}}$ ) устанавливается арендодателем в пределах от 0,05 до 1,2 в зависимости от спроса на рабочий скот и коммерческой выгоды от сдачи в аренду. Изменение этого коэффициента может осуществляться по соглашению сторон.

В случае если размер арендной платы при сдаче в аренду рабочего скота не обеспечивает необходимой суммы начисленной амортизации, налогов, сборов, других обязательных платежей в бюджет, уплачиваемых арендодателем, арендная плата рассчитывается исходя из суммы начисленной амортизации, оборотных налогов, налога на добавленную стоимость и прибыли исходя из рентабельности не более 15 % включительно.

При этом размер арендной платы за месяц определяется по следующей формуле:

$$A_{\text{пл}} = A_{\text{м}} \times (1 + P/100) + H_{\text{сб}},$$

где  $A_{\text{м}}$  – сумма начисленной амортизации в месяц, руб.;

$P$  – процент рентабельности.

В случае если по сдаваемому в аренду рабочему скоту начислена амортизация 90 и более процентов, включая полностью самортизированный рабочий скот, размер арендной платы за месяц рассчитывается исходя из восстановительной стоимости рабочего скота, коэффициента эффективности, суммы налогов, сборов, других обязательных платежей в бюджет по следующей формуле:

$$A_{\text{пл}} = \frac{C_{\text{восст}} \times 0,1 \times K_{\text{эф}}}{12} + H_{\text{сб}},$$

где  $C_{\text{восст}}$  – восстановительная стоимость рабочего скота, руб.

Восстановительная стоимость рабочего скота ( $C_{\text{восст}}$ ) принимается на основании данных бухгалтерского учета

на 1 января года, в котором заключается договор аренды рабочего скота.

При аренде рабочего скота может применяться почасовая аренда. В таком случае размер арендной платы рассчитывается за час исходя из размера арендной платы, определенного за месяц, разделенного на расчетную среднемесячную норму рабочего времени при 40-часовой рабочей неделе для 5-дневной рабочей недели.

В расчет почасовой арендной платы принимается расчетная среднемесячная норма рабочего времени, утвержденная Министерством труда и социальной защиты Республики Беларусь на год, в котором заключен договор аренды.

В период действия договора аренды при изменении коэффициентов стоимости основных средств, сообщаемых Национальным статистическим комитетом Республики Беларусь, и проведении переоценки основных средств размер арендной платы не пересматривается.

При изменении в период действия договора аренды налогового законодательства в размер арендной платы вносятся соответствующие изменения.

Перспективным направлением совершенствования и развития арендных отношений в сфере малого агробизнеса является кооперация. Субъекты малого предпринимательства в сельском хозяйстве в силу ряда объективных и субъективных причин не в состоянии приобрести дорогостоящие и крупногабаритные сельскохозяйственные объекты (недвижимое имущество, сельскохозяйственную технику и др.). В странах с развитой экономикой для разрешения этой проблемы мелкие сельхозпроизводители объединяются в кооперативы.

Апробация на практике результатов исследований прошлых лет способствовала возрождению и развитию вертикальной кооперации мелких сельхозпроизводителей. В настоящее время в Беларуси организованы и функционируют четыре такие организации:

1. Потребительский сельскохозяйственный снабженческо-сбытовой кооператив «Вескоп» (д. Велемичи, Столинский район, зарегистрирован 30.03.2010 г.);

2. Сельскохозяйственный пчеловодческий потребительский кооператив «Мелифера» (д. Оснежицы, Пинский район, зарегистрирован 27.12.2010 г.);

3. Сельскохозяйственный пчеловодческий потребительский кооператив «Наш мед» (г. Волковыск, зарегистрирован 14.07.2011 г.);

4. Потребительский сельскохозяйственный кооператив «Селецкий аграрий» (д. Городище, Брагинский район, зарегистрирован 21.05.2012 г.).

Необходимо отметить, что практически каждый кооператив является арендатором недвижимого имущества, что позволяет удовлетворять потребности и увеличивать личные доходы его членов. Так, сельскохозяйственный пчеловодческий потребительский кооператив (СППК) «Наш мед» на базе неиспользуемого ранее изолированного помещения общей площадью 18,7 м<sup>2</sup>, находящегося в республиканской собственности, организовал объект розничной торговли продуктами пчеловодства, инвестировав во второй половине 2011 г. в его создание 24 млн руб., или 4,3 тыс. долл. США, сформированных за счет членов кооператива.

Главной задачей кооператива является минимизация издержек и увеличение личных доходов участников. Эффективность работы кооператива выражается в расчете чистого эффекта, или экономии, но не в извлечении прибыли.

Анализ показал, что за первое полугодие 2012 г. общие текущие расходы СППК «Наш мед» составили 17,9 млн руб., в том числе заработная плата – 12,1 млн руб. (67,6 %), аренда помещения – 3,5 (19,5), прочие расходы – 2,3 млн руб. (12,9 %) (табл. 4.2.1).

Исследованиями установлено, что чистая экономия от осуществления снабженческо-сбытовых операций СППК «Наш мед» за анализируемый период достигла 28,1 млн руб., или 4,3 млн руб. в расчете на одного члена.

В современных условиях возрождение и развитие кооперации в сфере малого агробизнеса будет способствовать развитию таких форм арендных отношений, как лизинг, прокат, аренда транспортных средств и др. Для реализации этой задачи необходимо:

- разработать и принять национальный законодательный акт и закрепить правовой статус сельскохозяйственных потребительских кооперативов;

- определить направления государственной поддержки сельскохозяйственных потребительских кооперативов;

- обеспечить консультационно-информационное обслуживание населения в области сельскохозяйственной кооперации.

### Заключение

1. В системе земельных отношений совершенствование механизма аренды должно быть взаимоувязано с особенностями развития каждого региона или конкретного субъекта хозяйствования. В условиях государственной собственности на земли сельскохозяйственного назначения целесообразно задействовать механизм права заключения договора аренды на конкурсной основе на государственные земли и земельные участки,

Таблица 4.2.1. Показатели эффективности хозяйственной деятельности СППК «Наш мед»

Показатели	I полугодие 2012 г.
Текущие расходы (затраты) кооператива ( $P_T$ ) – всего, млн руб.	17,9
В том числе:	
зарботная плата	12,1
аренда помещения	3,5
прочие расходы	2,3
Эффект (экономия) снабжения ( $\mathcal{E}_{сн}$ ), млн руб.	5,9
Эффект (экономия) сбыта ( $\mathcal{E}_{сб}$ ), млн руб.	40,1
Чистый эффект ( $\mathcal{C}_3 = \mathcal{E}_{сн} + \mathcal{E}_{сб} - P_T$ ) – всего, млн руб.	28,1
В том числе в среднем на члена кооператива, млн руб.	4,7

не входящие в постоянное землепользование субъектов хозяйствования и востребованные другими землепользователями. Прежде всего это касается луговых и пахотных земель населенных пунктов, а также земельных участков, включенных в фонд перераспределения, которые востребованы субъектами хозяйствования для осуществления сельскохозяйственной деятельности.

2. В целях совершенствования арендных отношений в фермерском секторе и создания дополнительных возможностей для формирования имущества фермерских хозяйств необходимо усовершенствовать правовые отношения, предоставив возможность организациям и индивидуальным предпринимателям право отчуждения, передачи в аренду, безвозмездное пользование либо на иных законных основаниях неиспользуемые здания, сооружения, сельскохозяйственную технику и оборудование в соответствии с законодательством Республики Беларусь. Для разрешения такой проблемы в отношении имущества колхозов необходимо внести соответствующие изменения и дополнения в Примерный устав колхоза, обязав их вести учет неиспользуемого имущества и вовлекать его в хозяйственный оборот субъектов, осуществляющих предпринимательскую деятельность. Колхозы и иные юридические лица негосударственной формы собственности обязаны иметь утвержденное Положение о порядке и условиях вовлечения в хозяйственный оборот неиспользуемого и неэффективно используемого имущества.

3. При передаче в аренду животных основного стада наиболее приемлемым вариантом является договор аренды с пересматриваемой арендной платой, в котором ежегодно на определенный момент перезаключения ставка арендной платы устанавливается на основе переоценки рыночной стоимости животных. В основу рыночной стоимости скота могут быть положены живой вес, возраст животных и иные оценочные критерии. Поэтому расчет арендной платы при сдаче в аренду сельскохозяйственных животных может осуществляться по трем вариантам: в зависимости от рыночной стоимости,

от объема произведенной валовой или товарной продукции, от нормативного срока использования. В основу расчета арендной платы за рабочий скот может использоваться методика, применяемая для арендуемых транспортных средств, то есть исходя из остаточной стоимости рабочего скота и эффективности его использования либо нормы амортизации и рентабельности производства.

4. Важным направлением в развитии арендных отношений и совершенствовании механизма аренды в сфере малого агробизнеса является кооперация. В современных условиях в Беларуси существует объективная необходимость возрождения и развития вертикальной кооперации мелких сельхозпроизводителей, объединяющей их интересы в сфере снабжения ресурсами, сбыта произведенной продукции и других форм обслуживания. Для реализации данного направления нами разработаны рекомендации и оказана необходимая методическая помощь в создании первых в республике сельскохозяйственных потребительских кооперативов, каждый из которых в той или иной мере является участником арендных отношений.

5. Первый опыт работы сельскохозяйственных потребительских кооперативов свидетельствует, что объединение экономических и иных интересов участников на основе аренды позволяет сократить издержки производства, обеспечить более выгодные условия сбыта произведенной продукции и защитить интересы малых форм хозяйствования в аграрной сфере в условиях жесткой конкуренции. Так, сельскохозяйственный пчеловодческий потребительский кооператив «Наш мед», объединивший шесть пчеловодов, арендуя изолированное помещение, находящееся в республиканской собственности, обеспечивает реализацию продукции членов кооператива, удовлетворяет потребности в необходимых ресурсах для ведения пчеловодства. Это позволило за первое полугодие 2012 г. достичь размера чистой экономии в 28,1 млн руб., то есть увеличить личный доход члена кооператива в среднем на 4,3 млн руб., или 20–25 %.

### **§ 4.3. Методические рекомендации по совершенствованию системы технического агросервиса**

На современном этапе развития рыночных отношений в сфере АПК Беларуси технический агросервис можно определить как комплекс взаимосвязанных услуг по обеспечению сельскохозяйственных товаропроизводителей машинами и оборудованием, созданию условий, направленных на повышение эффективности использования и поддержание в работоспособном состоянии средств механизации в течение всего периода их технической эксплуатации.

Потребителями данных работ (услуг) являются юридические или физические лица, использующие, приобретающие, заказывающие либо имеющие намерения приобрести или заказать машины, работы (услуги) для производства сельскохозяйственной продукции, ее переработки и реализации. Исполнители услуг (работ) –

юридические или физические лица, выполняющие услуги (работы) технического сервиса для другого лица с целью получения прибыли (или без прибыли).

В настоящее время многие из необходимых услуг сельскохозяйственным товаропроизводителям не предоставляются либо оказываются на невысоком качественном уровне. Так, например, поставки сельскохозяйственной техники на условиях лизинга организованы без всестороннего учета интересов лизингополучателей, в результате чего эффективность использования поставленной техники находится на низком уровне. Много недостатков имеется в системе гарантийного и послегарантийного ремонтного обслуживания, в связи с чем разработка методических рекомендаций по совершенствованию системы технического агросервиса является