

Программные модули разработаны с использованием пакета прикладных программ SOD. Они входят в комплекс взаимосвязанных модулей АРМ абонента "База данных агрохимических и радиологических свойств почв сельскохозяйственных угодий республики" (агрохимическое обслуживание под управлением СУБД FoxPro).

Заключение

1. Анализ агроэкономической эффективности применения минеральных и органических удобрений и методологических принципов определения фактической окупаемости удобрений подтвердил результативность предлагаемого способа определения величины прибавки урожая.

Оценка эффективности удобрений является важнейшей частью мероприятий по планированию урожайности сельскохозяйственных культур и повышению плодородия почв. Возможность определения потребности в удобрениях и рационального их использования делает упомянутую оценку одним из важных условий объективного анализа производственной деятельности сельскохозяйственных организаций.

2. Рациональное использование удобрений является одним из важных факторов экономического оздоровления сельскохозяйственных организаций и стабилизации их состояния. Несмотря на высокую стоимость минеральных удобрений, их применение высокоэффективное.

3. Сложившаяся в последние годы тенденция широкого применения минеральных удобрений в сельскохозяйственном производстве обусловила необходимость поиска и разработки научно обоснованных ресурсосберегающих приемов, позволяющих повышать урожайность сельскохозяйственных культур за счет повышения окупаемости удобрений и более эффективного использования потенциала плодородия почв.

4. Разработанный программно-алгоритмический комплекс позволяет создавать информационные модели применения минеральных и органических удобрений и тем самым увеличивает их агроэкономическую эффективность. Его внедрение в сельскохозяйственное производство сделает работу специалистов ведомственных органов управления агрохимической службой страны более результативной.

§ 2.3. Методические рекомендации по совершенствованию аренды сельскохозяйственных угодий

В условиях перехода к рыночной экономике особое значение приобретают проблемы рыночного регулирования земельных отношений, которые осуществляются на земельном рынке на основе спроса и предложения на земельные участки, а также на труд, средства производства и результаты труда. На рынке земли среди форм передачи прав собственности на земельные участки особого внимания заслуживает аренда. Как показывает история развития человечества, аренда земли является одной из древнейших форм ведения хозяйства на земле и важнейшей формой землепользования. В то время как во многих странах частная собственность на земли сельскохозяйственного назначения и их аренда занимали и занимают важное место в системе аграрных отношений, масштабы ее в нашей стране долгое время носили и носят ограниченный характер. Об этом свидетельствуют данные таблиц 2.3.1 и 2.3.2.

В соответствии с данными специально уполномоченного государственного органа по земельным ресурсам и землеустройству площадь земельного фонда Республики Беларусь по состоянию на 1 января 2009 г. составила 20760 тыс. га, из которых в частной собственности граждан находилось 73,5 тыс. га, или 0,35 % земельного фонда. Отсутствие земель в частной собственности юридических лиц обусловлено сложной процедурой оформления данного права.

Анализ данных в целом по республике, полученных в результате обобщения годовой земельной статистической отчетности, свидетельствует о небольшом кризисе развития аренды земель, используемых в сельском хозяйстве, который наблюдается последние шесть лет, о чем свидетельствуют данные, представленные в таблице 2.3.2. Рост количества арендованных земель гражданами и сельскохо-

зяйственными организациями наблюдался вплоть до 2004 и 2005 гг. соответственно. С 1997 по 2007 г. общее количество арендуемых вышеназванными категориями арендаторов земель выросло в 26,2 раза, что составило 527,2 тыс. га (в 2004 г.), а затем сократилось за три года на 21,6 %, или 112,6 тыс. га. Тенденция сокращения арендуемых земель в последнее время связана с укрупнением хозяйств не за счет передачи в аренду земель, а путем передачи основных и оборотных фондов более крепким предприятиям. Количество арендуемой земли другими резидентами и нерезидентами Республики Беларусь колеблется из года в год, так как аренда не имеет долгосрочный характер.

Так как срок аренды земельных участков для сельскохозяйственного использования не может быть менее пяти лет (ст. 45 Кодекса о земле в редакции 1999 г.), то в 2002–2004 гг. прекращение договоров аренды происходило по причине неуплаты арендной платы или по причине грубого нарушения законодательства.

В целом арендные отношения в настоящее время характеризуются недостаточной теоретической разработкой экономической природы и механизма их развития, а также правового обеспечения.

Арендные отношения осуществляются различными способами, при помощи различных механизмов. Важнейшими из них выступают экономические методы, которые в своей совокупности можно определить как экономический механизм. С помощью экономического механизма осуществляются воздействие на производство, стимулирование процесса расширенного воспроизводства на основе личного интереса и усиления инвестиционной деятельности.

В свою очередь, экономический механизм аренды должен быть построен на совокупности правовых, ме-

Таблица 2.3.1. Распределение земельного фонда по формам собственности и видам прав на землю на 01.01 2009 г.

| Формы собственности и виды прав на землю | Общая площадь земель | |
|---|----------------------|--------------|
| | тыс. га | в % к итогу |
| Земель в собственности и пользовании – всего | 20760,0 | 100,0 |
| В том числе: | | |
| в государственной собственности | 20686,5 | 99,65 |
| Из них: | | |
| пожизненно наследуемом владении | 841,1 | 4,05 |
| постоянном пользовании | 18487,6 | 89,05 |
| временном пользовании | 293,1 | 1,41 |
| аренде | 410,3 | 1,98 |
| земельные участки, не предоставленные во владение и пользование и не переданные в собственность | 580,9 | 2,80 |
| в частной собственности | 73,5 | 0,35 |

Таблица 2.3.2. Динамика развития аренды земель в Республике Беларусь (на 01.01), тыс. га

| Год | сельскохозяйственные организации | Арендатор | | | Площадь земель – всего |
|------|----------------------------------|-----------|---|--|------------------------|
| | | граждане | | другие резиденты и нерезиденты Республики Беларусь | |
| | | всего | в том числе крестьянские (фермерские) хозяйства | | |
| 1998 | 16,2 | 3,7 | 1,1 | 2,5 | 22,4 |
| 1999 | 23,3 | 5,8 | 2,4 | 6,7 | 35,8 |
| 2000 | 24,1 | 15,3 | 9,9 | 8,7 | 48,1 |
| 2001 | 33,3 | 23,7 | 13,9 | 40,3 | 97,3 |
| 2002 | 30,2 | 39,3 | 26,5 | 41,2 | 110,8 |
| 2003 | 125,1 | 78,0 | 62,7 | 31,4 | 234,4 |
| 2004 | 219,9 | 116,6 | 98,9 | 21,6 | 358,1 |
| 2005 | 409,8 | 112,4 | 92,2 | 5,0 | 527,2 |
| 2006 | 357,2 | 91,4 | 71,7 | 5,1 | 453,7 |
| 2007 | 346,9 | 82,9 | 64,1 | 40,8 | 470,6 |
| 2008 | 339,1 | 70,5 | 52,4 | 41,9 | 451,5 |
| 2009 | 309,7 | 55,5 | 43,4 | 45,1 | 410,3 |

Примечание. Таблица составлена по данным Государственного комитета по имуществу.

тодических и организационных рычагов и методов, среди которых немаловажную роль играют приемы и порядки применения экономических средств с целью воздействия на арендные процессы.

Экономический механизм аренды сельскохозяйственных угодий

Экономический механизм аренды сельскохозяйственных земель включает в себя арендную плату, плату за право аренды, залог права аренды для получения ипотечного кредита, другие механизмы пользования правом аренды. Особое внимание в этом механизме необходимо уделить отбору эффективных (квалифицированных) арендаторов.

Весьма важным является комплексное и сбалансированное развитие экономических методов и приемов успешного функционирования рынка аренды земель сельскохозяйственного назначения и его регулирования с целью учета интересов как арендодателя, так и арендатора с позиции определения арендной платы и сроков аренды. Немаловажное значение принадлежит установлению размера оплаты за право аренды земельным участком, использование данного права в качестве залога для получения ипотечного кредита. При этом определение целесообразного с позиции арендодателя и арендатора размера арендной платы, а также платы за приобретение права аренды земли должно базироваться на

использовании научно обоснованных сведений о стоимостной оценке сельскохозяйственных земель и рентной их составляющей.

Исходя из методологии арендных отношений, арендная плата представляет собой особый вид прибыли, ежегодно поступающей владельцу земельного участка от сдачи его в аренду. Она имеет двоякую природу: во-первых, это компенсация владельцу за временное лишение права собственности; во-вторых, это признательность арендатора собственнику земельного участка.

Арендная плата состоит из амортизации основного капитала, инвестированного в данный участок земли в виде различных зданий, сооружений, ссудного процента за остальной инвестированный капитал; земельной ренты в зависимости от плодородия и местоположения земельного участка. Она включает дифференциальную, монопольную и абсолютную ренту. Земельная рента как основной источник арендных платежей определяется в соответствии с земельным кадастром. Более того, кадастровая стоимостная оценка сельскохозяйственных земель базируется на земельной ренте.

Эффективность развития арендных отношений в значительной мере зависит от процентов формирования и видов арендных платежей. В зарубежной практике наметились три направления в определении размеров арендной платы за землю, условий и сроков ее внесения.

Первое (традиционное) направление получило в законодательном закреплении фиксированную денежную плату, которая выплачивается арендатором за пользование земельным участком арендодателю в установленный срок независимо от размера урожая и прибыли фермера-арендатора. Если стороны договорились о том, что арендная плата будет вноситься деньгами, они могут установить размер арендной платы в зависимости от цены на основную зерновую культуру, которая выращивается на арендованном земельном участке. Например, ставка арендной платы за гектар может быть установлена в виде фиксированного коэффициента, на который будет умножаться средняя цена за центнер пшеницы на определенном рынке за определенную неделю. Такой принцип построения расчетов между арендатором и арендодателем не стимулирует собственника земельного участка к участию в эффективном использовании земли, сданной в аренду. По этой причине официальные власти вынуждены искать более гибкий и совершенный механизм, стимулирующий арендодателя и арендатора к более эффективной сельскохозяйственной деятельности.

Второе направление развития арендного законодательства является преобладающим. Оно выражено в законодательном закреплении принципа долевого участия, согласно которому размер арендной платы за землю определяется с учетом доли урожая или прибыли от продажи этого урожая. В этой сфере действует ряд законоположений, в соответствии с которыми на арендодателя возлагается обязанность сдать в аренду не только земельный участок, но и имущество: сооружения, сельскохозяйственные машины; провести необходимые работы по мелиорации на арендованной земле. Арендатор обязан обеспечить покупку необходимого оборудования, производить улучшения на ферме, выгодные как землевладельцу, так и фермеру. Доля прибыли или урожая, которую обязан выплатить фермер в виде арендной платы, определяется с учетом предусмотренного в договоре разделения затрат сторон на благоустройство. Если, например, в договоре сельскохозяйственной аренды предусмотрено разделение затрат между арендодателем и арендатором, то соответственно и арендная плата за земельный участок устанавливается договором в размере указанного соотношения в полученной прибыли от реализации продукции.

При натуральной форме расчета в договоре аренды должно быть оговорено, как будут делиться расходы на сбор урожая, хранение и транспортировку продукции на рынок, а также будут ли делиться другие расходы, например, расходы на покупку и обслуживание оборудования и на новое строительство на арендованном земельном участке.

Третье направление развития арендного законодательства связано с законодательным закреплением партнерства, на основе которого осуществляется совместная деятельность арендодателя и арендатора в ходе общей хозяйственной, торговой и иной деятельности. Так, в 80-е годы XX века в США насчитывалось 200 тыс. партнерств (10 % всех ферм), которые использовали 15,9 % площади земли для ведения сельского хозяйства. Их доля в реализации сельскохозяйственной продукции состав-

ляла 17 %. Размер используемой земли, приходящейся на одно партнерство, составлял около 310 га. В среднем на них работало около 6–7 наемных работников. Для зарубежного аграрного права это принципиально новое явление, связанное со стремлением законодателя гарантировать права и интересы собственника земельного участка и арендатора, а также эффективное использование земли, сданной в аренду. Оно характерно также для Англии и Уэльса.

Арендная плата, выплачиваемая арендатором арендодателю, осуществляется как в денежном, так и в натуральном виде, или в их сочетании. Так, в США почти 67 % владельцев земли используют денежную аренду в различных вариантах. На практике, наряду с чистой денежной арендой, когда арендатор платит фиксированную денежную плату за арендуемый земельный участок, широко применяется гибкая денежная аренда, предоставляющая сторонам право изменять размер денежной арендной платы с учетом условий производственной деятельности и цен на урожай. Достаточно широко применяется также смешанная денежная аренда, которая имеет черты сходства с урожайно-долевой арендой. Исследователи, изучающие законодательное регулирование арендных отношений, указывают на то, что при такой форме аренды, когда арендатор выплачивает арендодателю часть урожая, обеспечивается более активное участие собственника земли в управлении и в расходах, связанных с сельскохозяйственным производством.

Виды расчетов между сторонами устанавливаются договором сельскохозяйственной аренды, которым предусматривается возможность расчетов либо на условиях оплаты наличными, либо на условиях натуральных расчетов с определением доли в урожае, доли в поголовье домашнего скота либо в их сочетании.

Существуют достаточно разнообразные методики расчета арендной платы, которые базируются на одном из трех подходов: чистом доходе арендатора, издержках собственника земли и участии собственника в чистом доходе.

Первый метод основан на принципе, по которому после выплаты аренды оставшийся доход арендатора должен позволить ему покрыть свои затраты и получить прибыль за труд и управление фермой. По методу издержек собственника подсчитываются его затраты на единицу площади, которые он обязательно стремится возместить. Они состоят из процента на инвестиции, вложенные в землю, обязательных налогов и страховых платежей, а также амортизации зданий, ирригационных сооружений, заграждений и т. п. При использовании метода участия собственника в чистом доходе уровень арендной платы зависит от ожидаемого дохода.

Следует обратить внимание на то, что арендная плата в западных странах обычно составляет относительно небольшую долю в цене земли. А это означает, что аренда более выгодна, чем приобретение земли в собственность. Арендная плата по отношению к цене арендуемой земли в США составляет около 3 %, в странах Западной Европы колеблется в пределах 1–3 % от цены земли, России и Украине – 1,5–3 %. При этом применяется дифференцированный режим исчисления арендной платы за недвижимое имущество: теплицы, многолетние на-

саждения, которые используются для выращивания овощей, фруктов, другой сельскохозяйственной продукции. Расчет ставок арендной платы за сельскохозяйственные земли определяется исходя из вида сельскохозяйственных угодий, структуры почв, их площади и местоположения.

На основании сложившейся практики установления арендной платы в странах с развитой рыночной экономикой, а также СНГ, в первую очередь, России и Украины, нами произведен ее расчет применительно к различным условиям воспроизводственного процесса в сельском хозяйстве Республики Беларусь с выходом на варианты в процентах от цены земель сельскохозяйственного назначения.

Полученные данные свидетельствуют о складывающемся различном размере арендной платы в зависимости от:

вида земель сельскохозяйственного назначения. Так, при арендной плате за гектар сельскохозяйственных угодий в 20 долл., при прочих равных условиях (кадастровой оценке, норме рентабельности, проценте от кадастровой стоимости земли), за тот же гектар пашни необходимо заплатить 23,2 долл., улучшенных сенокосов и пастбищ – 6,8; естественных сенокосов и пастбищ – 4,7 долл., или различия достигают почти 5 раз;

кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий. При кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий 30 баллов арендная плата за гектар, например пашни, составила 23,2 долл., а при 49 баллах – 52,0 долл., или более в 2,2 раза;

нормы рентабельности для обеспечения расширенного воспроизводства. Арендная плата за гектар пашни при норме рентабельности 35 % равняется 23,2 долл., при 50 % – 26,6 долл., или больше в 1,1 раза;

процента арендной платы от стоимости кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения. Арендная плата за гектар пашни при 1,5 % ее формирования от стоимости кадастровой оценки земли составила 23,2 долл., при 2,5 % – 38,7 долл., или больше в 1,7 раза.

Таким образом, размер арендной платы может быть рассчитан на разный процент ее формирования, включая десятые доли, и начиная с 1,5 % и заканчивая 2,5 %. Для расчета размера арендной платы следует использовать стоимостную оценку сельскохозяйственных земель.

Второй методический прием определения размера арендной платы заключается в следующем. Цена земли определяется размером дохода в виде арендной платы и нормы ссудного процента:

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

где Z – цена земельного участка, долл.;

A_p – арендная плата, долл.;

n – ссудный процент.

Зная цену земли и размер ссудного процента, равного 4, из формулы (2.3.1) определим арендную плату:

$$A_p = \frac{Z \times n}{100}. \quad (2.3.2)$$

Например, цена гектара сельскохозяйственных угодий средних по качеству земель при уровне рентабельности

воспроизводственного процесса 35 % равна 1255 долл., а на лучших по качеству землях при том же уровне рентабельности – 2906 долл. Рассчитаем для каждого из указанных случаев величину арендной платы:

$$1) A_p = \frac{1255 \times 4}{100} = 50,2;$$

$$2) A_p = \frac{2906 \times 4}{100} = 116,2.$$

Таким образом, рассчитанная арендная плата равна общей массе полученного дифференциального дохода. По мнению некоторых ученых-экономистов, вся масса дифференциального дохода должна полностью изыматься в виде арендной платы и использоваться для нужд всего общества.

Нами не разделяется такая точка зрения. Как известно, источником дифференциальной ренты I является дополнительный чистый доход, полученный в результате более высокой производительности труда на лучших по плодородию и местоположению земельных участках. Так как образование этого дохода обусловлено общественными факторами производства, а не индивидуальными усилиями данного хозяйства, то в интересах выравнивания условий воспроизводственного процесса хозяйствующих субъектов он изымается государством в форме дифференциальной ренты I и используется в интересах всего общества и, в первую очередь, для улучшения относительно худших земель, в хозяйственном обороте которых общество также нуждается для полного удовлетворения спроса на сельскохозяйственные продукты.

Дифференциальная рента II, предполагающая дополнительные вложения капитала в землю и в результате получение добавочной прибыли, должна присваиваться арендатором, в противном случае арендные отношения теряют всякий смысл, исчезают побудительные мотивы в интенсификации производства, повышении экономического плодородия земли. Следовательно, полученный общий размер дифференциального рентного дохода должен быть разложен на ренту I и II.

Распределение общего дифференциального дохода на ренту I и II по доле участия в их формировании за счет естественного и искусственного плодородия представлено в таблице 2.3.3.

Исходя из полученных расчетов следует, что на средних землях общий дифференциальный доход распределяется несколько большей долей за счет естественного плодородия, а на лучших землях – за счет искусственного. Более высокий уровень интенсификации на лучших землях сопровождается соответствующей отдачей от вкладываемых в землю дополнительных вложений средств производства и труда.

Исходя из второго методического подхода определения размера арендной платы с последующим выходом на ренту I и II не следует, что всю дифференциальную ренту необходимо включать в арендную плату. Последняя будет определяться размером только дифференциальной ренты I, формируемой за счет более благоприятного естественного плодородия земель, их местополо-

Таблица 2.3.3. Распределение дифференциального дохода с гектара сельскохозяйственных угодий на ренту I и II

| Показатели | Группы хозяйств по кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий, баллов | |
|---|---|--|
| | 25,1–35,0 при уровне рентабельности на расширенное воспроизводство 35 % | 35,1 и свыше при уровне рентабельности на расширенное воспроизводство 35 % |
| Бонитировочный балл плодородия | 34,0 | 43,5 |
| Выход к. ед. с гектара сельхозугодий, ц | 33,8 | 48,4 |
| В том числе: | | |
| за счет естественного плодородия | 17 | 21,7 |
| искусственного плодородия | 16,8 | 26,7 |
| Соотношение к. ед. естественного плодородия к искусственному | 0,51 : 0,49 | 0,45 : 0,55 |
| Дифференциальный рентный доход с гектара сельхозугодий, долл. | 50,2 | 116,2 |
| В том числе: | | |
| рента I | 25,6 | 52,3 |
| рента II | 24,6 | 63,9 |

жения. Что касается дифференциальной ренты II, которая является результатом более интенсивного ведения земледелия, и если она создана полностью усилиями арендатора, то всю ее величину следует направлять в распоряжение арендатора, и она не может быть арендной платой.

Сравнивая результаты двух методов определения размера арендной платы (первый – по базовым процентным ставкам от стоимостной оценки земли; второй – по ссудному проценту с учетом стоимостной оценки сельскохозяйственных земель), приходим к выводу, что одинаковый размер арендной платы (при прочих равных условиях: балльная кадастровая оценка, взятый уровень рентабельности для расширенного воспроизводства, определенный вид сельхозугодий и др.) достигнут при 2 % формировании арендной платы от стоимости земельного участка и при установлении арендной платы на уровне величины дифференциальной ренты. Отсюда следует второй обобщающий вывод: в современных условиях развития производительных сил в сельском хозяйстве страны размер арендной платы не должен превышать 2 % стоимостной (кадастровой) оценки сельскохозяйственных земель, или величины дифференциальной ренты I.

Механизм определения стоимости права аренды сельскохозяйственных земель при купле-продаже

Одной из составляющих экономического механизма арендных отношений является купля-продажа права аренды сельскохозяйственных земель. Поскольку существует купля-продажа такого товара, как право аренды, то, следовательно, должна быть стоимость и цена данного товара при совершении указанных обменных действий. Вся сущность стоимости и цены права аренды исходит из имущественных прав, дающих возможность получения дохода при арендном использовании земельного участка.

В полной мере имущественное право присуще праву собственности, которое предполагает владение, пользование и распоряжение данной собственностью. Одновременно существуют частичные имущественные права на землю. Оценщики их применяют для обозначения любых прав, дающих возможность получения дохода, отличных от полного права собственности. Частичные имущественные права предусматривают меньший

объем прав по сравнению с полным правом собственности. Они возникают, когда часть правомочий, связанных с земельным участком, может быть передана собственником другим сторонам на неопределенный срок или ограниченный период времени. Эти права рассматриваются при оценке с экономических позиций, то есть позиций, позволяющих определить их стоимость.

К частичным имущественным правам на землю с учетом изучаемой проблемы следует отнести:

продажу права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности (права аренды);

покупку права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности (права аренды);

заклад права аренды земельного участка.

Согласно действующему законодательству с правом аренды земли можно совершать гражданско-правовые сделки. Арендодатель (собственник) может продавать это право арендатору. В свою очередь, арендатор также имеет возможность совершать в период действия договора аренды сделки с правами аренды земли (купля-продажа, ипотека, внесение в уставный капитал), а также сделки с земельным участком, к которым относятся субаренда и срочное пользование.

Одной из основных форм реализации продажи права аренды земли является продажа права на заключение договора аренды земельного участка (долгосрочной или краткосрочной). Предметом сделки является право на заключение договора аренды. То есть право аренды земельного участка, полученное на возмездной основе, например, на торгах, может быть продано арендатором, что имеет место в Республике Беларусь.

Земельный участок передается в аренду при условии выплаты единовременного платежа за приобретение права на заключение договора аренды и постоянных платежей, вносимых арендатором периодически на протяжении всего срока аренды. Такая практика приобретения прав на использование природных ресурсов довольно широко распространена в природно-ресурсной сфере. В этой связи существует необходимость определения стоимости права аренды сельскохозяйственных земель.

Стоимость права аренды арендодателя и стоимость права аренды арендатора можно вывести из следующих соотношений:

земельная рента = доходы арендодателя от передачи земельного участка в аренду + доходы арендатора от пользования землей;

рыночная стоимость полного права собственности = стоимость права аренды арендодателя + стоимость права аренды арендатора.

Первое соотношение показывает распределение земельной ренты между собственником и арендатором. При этом следует иметь в виду, что если доходы арендодателя от передачи земельного участка в аренду равны земельной ренте, то доходы арендатора от пользования земельным участком равны нулю, и это право ничего не стоит. Между тем в век научно-технического прогресса без вложений капитала в землю нельзя будет получать не только сверхприбыль, но и обеспечивать даже среднюю норму прибыли и производить конкурентоспособную продукцию. При этом еще раз акцентируем, что результаты от интенсификации производства должны быть собственностью арендатора и соответственно его собственностью является сверхприбыль в виде ренты II, в противном случае всякий интерес арендатора к улучшению земли, ее интенсификации теряется.

Рассматривая вопрос формирования арендной платы, нами предложен методический прием, согласно которому можно распределить дифференциальный доход на ренту I и II в соответствии с долями плодородия, созданными естественным и искусственным путем. На основании сведений, приведенных в книге "Информационная модель стоимостной оценки искусственного плодородия почв по их важнейшим показателям (гумус, фосфор, калий, кислотность)" (Минск: Институт экономики НАН Беларуси, 2006. – 64 с.), произведено с помощью уравнения парной корреляции выравнивание сложившихся коэффициентов (долей) в зависимости от кадастровой балльной оценки сельскохозяйственных угодий и пашни. С повышением кадастровой балльной оценки земель доля естественного плодородия снижается, а доля искусственного – повышается. Это связано с тем, что различия земель по естественному плодородию, например, изначально породили неодинаковую эффективность использования живого и овеществленного труда, более высокую окупаемость затрат результатами хозяйствования на лучших по качеству землях и низкую – на худших. Такие отношения постоянно воспроизводят-

ся для создания и наращивания более высокими темпами искусственного плодородия на лучших по сравнению с худшими землями.

На основании метода капитализации и полученных результатов распределения доходов на ренту I и II нами установлены стоимость права аренды арендодателя и стоимость права аренды арендатора (табл. 2.3.4).

Согласно установленному методическому подходу создается возможность осуществить расчеты стоимости права аренды арендодателя по всем вариантам воспроизводственного процесса по регионам (областям) республики.

Зная кадастровую стоимостную оценку сельскохозяйственных земель и стоимость права аренды арендодателя, по второму соотношению установим стоимость права аренды арендатора, которая будет равна кадастровой стоимостной оценке сельскохозяйственных земель минус стоимость права аренды арендодателя.

В данном случае, по изложенному методическому приему имеется возможность рассчитать стоимость права аренды арендатора по всем вариантам воспроизводственного процесса в региональном (областях) разрезе страны.

Таким образом, стоимость права аренды земельного участка необходимо использовать в качестве норматива при купле-продаже данного права, то есть размера оплаты за право заключения договора аренды, осуществления сделки залога с целью получения ипотечного кредита и др., а также в качестве определения первоначальной цены при проведении аукционов и конкурсов. В любом случае, продажная цена права аренды не должна быть ниже нормативной стоимости права аренды земли.

Исходя из теоретических предпосылок и фактических результатов производства, в настоящий период развития производительных сил в сельском хозяйстве страны преобладающими являются интенсивные факторы производства, возрастающие вложения средств производства в одно и то же количество земельных угодий для целей повышения их плодородия. Следовательно, неправомерным является снижение доли арендатора в общем дифференциальном доходе при его распределении с арендодателем. Даже в этой ситуации является неправомерным распределение равными долями дифференциального дохода на ренту I и ренту II. На основании полученных данных исследований необходимо сделать следующее заключение: при современном уровне производительных сил в сельском хозяйстве нашей страны

Таблица 2.3.4 (фрагмент). Стоимость права аренды арендодателя с гектара сельскохозяйственных земель при различном уровне рентабельности для расширенного воспроизводства и 1,5 %-м нормативе арендной платы по Республике Беларусь, долл.

| Кадастровая оценка сельхозугодий, баллов | Уровень рентабельности на расширенное воспроизводство, % | | | | | | | |
|--|--|-----|-----|-----|-------|-----|-----|-----|
| | 35 | 40 | 45 | 50 | 35 | 40 | 45 | 50 |
| | сельскохозяйственных угодий | | | | пашни | | | |
| 24 | 307 | 315 | 344 | 352 | 352 | 362 | 395 | 404 |
| 25 | 339 | 348 | 380 | 388 | 390 | 401 | 437 | 448 |
| 26 | 371 | 381 | 415 | 425 | 428 | 440 | 480 | 492 |
| 27 | 403 | 414 | 451 | 462 | 466 | 479 | 523 | 535 |
| 28 | 435 | 447 | 487 | 499 | 504 | 518 | 565 | 579 |
| 29 | 467 | 479 | 523 | 535 | 542 | 557 | 608 | 622 |
| 30 | 499 | 512 | 559 | 572 | 580 | 596 | 650 | 666 |

размер арендной платы от кадастровой стоимости земельных участков должен составлять в пределах 1,5 %.

Механизм залога права аренды сельскохозяйственных земель

Право аренды земельных участков активно включается в оборот земельного рынка, когда оно имеет стоимость и цену. Нами предложены методические подходы по определению стоимости права аренды арендодателя и стоимости права аренды арендатора. В то же время следует иметь в виду, что при купле-продаже земельного участка (при других с ним сделках) его стоимость и цену лучше устанавливать на земельном рынке на основе спроса и предложения. Одной из организационно-правовых форм такого рынка является проведение аукционов и конкурсов, на которых создается возможность продать-купить земельный участок, его право аренды и в конечном счете установить их рыночную стоимость и цену. К тому же при организации и проведении открытых торгов первоначальная стоимость земельного участка, а также стоимость его права не могут быть ниже его кадастровой стоимости. В отношении практического использования стоимости права аренды арендатора необходимо исходить из получаемого дохода землевладельцем и землепользователем от указанной стоимости права аренды. Во-первых, арендодатель за сданный в аренду участок получает арендную плату. Капитализированная годовая арендная плата (рента I), будучи положенной в банк, способна ежегодно приносить в виде процентов по депозиту доход, равный прежней сумме арендной платы. В этой связи капитализированную арендную плату следует положить в основу установления платы за право заключения договоров аренды земельных участков между арендодателем и арендатором.

Во-вторых, арендатор, кроме средней нормы прибыли на вложенный капитал, получает также дифференциальный доход на дополнительные вложения капитала в одно и то же количество земли, то есть в интенсификацию производства. Этот дифференциальный доход представляет собой его превращенную форму – дифференциальную ренту II, которая в нашем понимании является, как отмечалось выше, доходом арендатора. Именно этот доход, его капитализированная форма, выступает основой определения стоимости права аренды арендатора, и эту стоимость права аренды следует использовать в качестве залога земель сельскохозяйственного назначения для получения ипотечного кредита и других целей. В этой связи необходимо в краткой форме изложить сущность и механизм земельно-ипотечного кредитования в сельском хозяйстве.

Экономическая сущность залоговых отношений представляет собой отношения между заемщиком (залогодателем) и кредитором (залогодержателем) по поводу имущественного обеспечения обязательств под выданный кредит. Отношения залога прекращаются в случае погашения кредита заемщиком в соответствии с заключенным соглашением. При невыплате долга заложенная недвижимость используется для удовлетворения претензий кредитора.

Для ипотеки характерны: сохранение имущества в

руках должника; возможность получения под залог одного и того же имущества добавочных ипотечных ссуд под вторую, третью и т. д. закладные; обязательная регистрация залога в земельных книгах и земельно-кадастровых документах, которые ведут в государственных (или коммерческих) учреждениях.

Таким образом, залог недвижимости, в том числе земли, зданий, сооружений, жилых помещений и др., находится во взаимосвязи и взаимозависимости с такой категорией, как ипотечное кредитование.

Ипотечный кредит представляет собой тип экономических отношений по поводу предоставления ссуд под залог недвижимого имущества. Ипотечное кредитование является неотъемлемым элементом рыночной экономики, имеющим свои специфические особенности. К таким особенностям следует отнести:

ипотечный кредит – это ссуда под строго определенный залог, поскольку обычная банковская ссуда может и не обеспечиваться залогом. В случае невозврата кредита заложенная недвижимость продается, и из вырученной суммы погашается задолженность кредитору. Поскольку залогом выступает недвижимость, то это существенно обеспечивает залогодержателю не только контроль за сохранностью предмета залога, но усложняет его реализацию в случае непогашения кредита. Это обусловлено тем, что недвижимость не относится к высоколиквидным активам;

большинство ипотечных ссуд имеет строго целевое назначение, поскольку они используются для финансирования приобретения, постройки и перепланировки как жилых, так и производственных помещений, а также освоения земельных участков и повышения их плодородия;

ипотечные кредиты предоставляются на длительный срок, обычно на 10–30 лет. Длительный срок растягивает погашение кредита во времени, уменьшая тем самым размер ежемесячных выплат.

Механизм ипотечного кредитования включает в себя прежде всего залог земли. В данном случае получение сельскохозяйственными товаропроизводителями кредита под залог земли может служить гарантией возврата банку полученных средств. В то же время определение залоговой цены земельного участка является одним из основных вопросов, требующих решения для проведения значительных залоговых операций с землей. При этом главными особенностями залога являются: наличие у заемщиков собственности; собственность должна приносить доход ее владельцу; собственность не должна быть объектом залога в другой сделке.

Вопросы, связанные с выдачей кредита под залог, определяются кредитными договорами и договором залога недвижимости, которые заключаются между банком и залогодателем.

Оценка стоимости предмета ипотеки, то есть оценка стоимости недвижимости, проводится экспертизой, результаты которой используются финансово-кредитными организациями для предоставления кредита или определения размера эмиссии ценных бумаг, обеспеченных ипотекой (облигации, сертификаты и др.). Оценка недвижимости – основа принятия решения о размере

выдаваемого кредита. Предельные размеры ссуды должны быть меньше стоимости залога (60–80 %).

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 или стоимости его права аренды арендатора, выступающего предметом ипотеки;

- степень объективности определения рыночной стоимости земельного участка или стоимости его права аренды арендатора (предмета ипотеки);

- земельный участок, выступающий предметом ипотеки, должен быть застрахован от рисков утраты плодородия, повреждения или загрязнения плодородного слоя почвы и т. д. 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 обязательства, порчи предмета ипотеки, вступления в силу решения суда о признании договора недействительным либо решения суда о его расторжении.

Залоговая стоимость каждого земельного участка или стоимости его права аренды арендатора устанавливается по соглашению между залогодателем и залогодержателем. Величина этой стоимости учитывает цену связанных с земельным участком общим назначением принадлежностей, предназначенных для его обслуживания (оросительные и осушительные системы, насосные станции, поливное и другое оборудование), если указанным соглашением не предусмотрено иное. Для установления залоговой цены земельных участков следует использовать определенную в установленном порядке их кадастровую стоимость. В отдельных случаях предусматривается проведение независимой оценки стоимости земельных участков. К таким случаям относятся: необходимость при соответствующих обязательствах определения стартовой цены продажи или сдачи в аренду заложенных земельных участков или стоимости их права аренды арендатора с публичных торгов; переуступка долговых обязательств по залогоу; возникновение споров о размере стоимости того или иного земельного участка или стоимости его права аренды арендатора. Залоговая стоимость земельного участка или стоимости его права аренды арендатора определяется исходя из его кадастровой оценки по видам сельскохозяйственных угодий (пашня, многолетние насаждения, сенокосы и т. д.). Что касается случаев, когда на земельном участке имеются водные объекты или покрытые лесом земли, принадлежащие залогодателю на правах собственности или используемые им на титуле долгосрочной аренды, то эти водные объекты и лесные угодья исключаются из общей площади закладываемого земельного участка и их дальнейшая участь определяется дополнительным соглашением сто-

рон, подписывающих договор об ипотеке (залоге) данного участка.

Применительно к условиям Беларуси приемлемым как для финансовых институтов, так и для сельскохозяйственных производителей будет уровень залоговой цены, равной 70 % от кадастровой или аукционной цены земли, и (или) стоимости права аренды арендатора.

Согласно Указу Президента Республики Беларусь от 02 июня 2009 г. № 276 залогодержателями 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.

Земельный участок, на который установлена ипотека, остается в собственности залогодателя, а арендатор (залогодатель), право аренды на земельный участок которого является предметом залога, продолжает осуществлять использование земельного участка.

С учетом действующего в республике законодательства право аренды земельных участков выступает в определенной степени альтернативой праву собственности. Это касается как защиты прав арендатора, так и возможностей использования им арендуемой земли. При этом в рыночных условиях право аренды необходимо рассматривать как товар, который имеет свою стоимость и цену, и может быть выгодно использован арендатором. Отсюда следует ожидать широкого распространения земельно-ипотечного кредитования залога арендных прав земельных участков, в том числе и со стороны сельскохозяйственных товаропроизводителей. Такой подход к использованию арендных прав земельных участков для целей земельно-ипотечного кредитования вытекает из невозможности в соответствии с законодательством Республики Беларусь передавать в залог земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной собственности.

Заключение

Таким образом, для дальнейшего развития аренды сельскохозяйственных угодий в Республике Беларусь необходимо придерживаться следующих положений:

- экономический механизм аренды должен быть построен на совокупности правовых, методических и организационных рычагов и методов, среди которых немаловажную роль играют приемы и порядки применения экономических средств с целью воздействия на арендные процессы;

- определение целесообразного, с позиции арендодателя и арендатора, размера арендной платы, а также платы за приобретение права аренды земли должно базироваться на использовании научно обоснованных сведений о стоимостной оценке сельскохозяйственных земель и рентной их составляющей;

- наряду с чистой денежной арендой, когда арендатор платит фиксированную денежную плату за арендуемый земельный участок, должна существовать гибкая

денежная аренда, предоставляющая сторонам право изменять размер денежной арендной платы с учетом условий производственной деятельности и цен на урожай;

– в современных условиях развития производительных сил в сельском хозяйстве страны размер арендной платы не должен превышать 2 % стоимостной (кадастровой) оценки сельскохозяйственных земель, или величины дифференциальной ренты I;

– средний размер арендной платы от кадастровой стоимости земельных участков должен составлять в пределах 1,5 %;

– при реализации арендатором сельскохозяйственных земель права аренды с целью получения ипотечного кредита уровень залоговой стоимости должен составлять 70 % от кадастровой или аукционной цены земли и (или) стоимости права аренды земельного участка арендатора.

§ 2.4. Методические рекомендации по повышению эффективности функционирования личных подсобных хозяйств

Основы эффективности функционирования личных подсобных хозяйств

В экономической литературе имеют место разнообразие и подчас полярность мнений по поводу оценки эффективности личного подсобного хозяйства, в которых нашли свое отражение не только противоречия в отношении эффективности его как субъекта хозяйствования, но и отсутствие единых методологических подходов определения эффективности.

Многие исследователи считают, что небольшие размеры земельных участков, натуральный характер производства, преобладание примитивных технологий и ручного труда указывают на низкий уровень экономической эффективности личных подворий. В основной массе личные подсобные хозяйства остаются натуральными хозяйствами, решающими задачи самообеспечения и не могут существовать без поддержки со стороны коллективного хозяйства.

Исследования свидетельствуют, что в классическом понимании ведение личного подсобного хозяйства выступает дополнительной деятельностью, а основной, как правило, считается занятость его участников у нанимателей или работодателей, в качестве которых могут выступать различные субъекты хозяйствования реального сектора экономики, образования, науки, культуры и иных сфер деятельности.

Критерием "подсобности" ведения личного хозяйства выступает ограниченный размер землепользования, но не уровень получаемого дохода и затраченный период времени по основному месту работы. Даже если затраченное на ведение личного подсобного хозяйства время и получаемые от его деятельности доходы могут быть выше, чем по основному месту работы, такая деятельность все равно считается подсобной, поскольку цель ее заключается в удовлетворении личных потребительских нужд участников. При ведении личного подсобного хозяйства практически отсутствуют трудовые отношения между нанимателем и работодателем, а доходы, получаемые от такой деятельности, используются участниками преимущественно на удовлетворение личных потребностей, включая затраты на производство сельскохозяйственной продукции. В результате категория "подсобности" ведения хозяйства характеризует потребительский характер такой деятельности.

Таким образом, деятельность по ведению личного подсобного хозяйства вызвана социально-экономичес-

кой необходимостью, как результат отсутствия трудоустройства, а в большей мере – недостаточным удовлетворением потребностей от доходов, получаемых гражданами у нанимателя.

Оживление деятельности личных подсобных хозяйств и рост производства сельскохозяйственной продукции в индивидуальном секторе, как правило, наблюдаются в период обострения социальных и экономических проблем в обществе, снижения доходов и жизненного уровня населения. В такой ситуации потребительская направленность ведения личного подсобного хозяйства проявляется как способ замещения дохода и средство самообеспечения продовольствием.

Для оценки эффективности функционирования личного подсобного хозяйства очень важно определить критерий эффективности, или тот главный признак, который выделяется среди других своей общностью, соизмеримостью, сопоставимостью, позволяет учесть ключевые составляющие и обеспечить объективную оценку. В экономических исследованиях в этих целях очень часто используется индексный метод, позволяющий учесть ряд факторов и привести в сопоставление несоизмеримые показатели и величины.

Исследованиями установлено, что в качестве критерия для оценки эффективности функционирования различных субъектов хозяйствования может использоваться совокупный индекс эффективности (I_C):

$$I_C = \frac{I_{OMЗ}}{I_T}, \quad (2.4.1)$$

где $I_{OMЗ}$ – индекс окупаемости материальных затрат;

I_T – индекс трудоемкости.

Следует отметить, что в данном случае окупаемость материальных затрат определяется как отношение стоимости валовой продукции (валового продукта) к общей сумме материальных затрат:

$$OMЗ = \frac{ВП}{MЗ} = \frac{ВП_c + ЧП}{MЗ}. \quad (2.4.2)$$

Следовательно, индекс окупаемости материальных затрат представляет собой отношение коэффициентов окупаемости затрат в личном подсобном хозяйстве ($OMЗ_{лпх}$) к соответствующему сравниваемому показателю