

УДК 332.68:63 (334:72) (575.2) (04)

ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ В УСЛОВИЯХ РЫНОЧНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Б.Ж. Жузенбаев – канд. экон. наук, доц.

The drawbacks of methods fixing the fare are discussed and a new mechanism of fixing the loan for the use of agricultural lauds is suggested.

В условиях рыночных отношений арендная плата на землю – это форма аграрных отношений равноправных хозяйствующих субъектов по распределению прибыли, полученной в процессе использования арендной земли. В экономической литературе имеются три метода определения арендной платы в регулировании рентных отношений: первый – по твердым ставкам за 1 га земельных угодий; второй – изъятие арендной платы через разницу между нормативными и рыночными ценами; третий – за основу арендной платы берется расчетная прибыль.

В мировой практике имеются различные методы и принципы определения арендной платы. Так, в аграрном секторе Швеции один из наиболее сложных вопросов – определение арендной платы за пользование землей, которая непрерывно растет. Например, по сравнению с 1988 в 2000 г. она увеличилась в 3,6 раза или в среднем с 280 до 1098 крон за 1 га.

При сдаче земли в аренду плата определяется по каждому полю. В этой работе участвуют владелец и арендатор. При этом учитываются различные факторы: расположение и качество участка, направленность производства и технология, уровень доходности передовых фермерских хозяйств в округе и т.д. Определяют также плату за использование производственных и жилых помещений с учетом их состояния. Установленная сумма складывается, и в договор вносится единая сумма. По

данным Шведского сельскохозяйственного университета (г. Упсала), арендная плата определяется в зависимости от плодородия почвы и составляет 7–9% от стоимости ежегодно реализуемой фермером продукции.

В Дании при определении арендной платы за единицу расчета принимается цена одного центнера пшеницы на мировом рынке. На основании этого устанавливают арендную плату, которая в зависимости от плодородия почвы варьирует в пределах 15,8–19,93% стоимости предполагаемого урожая. Арендаторы также выплачивают государству налог с дохода, равный 9,6%. Фермеры-владельцы выплачивают государству налог на землю – 7% от ее стоимости и налог на имущество – 6,5%.

В Великобритании закон по арендным отношениям с 1986 г. не ограничивает право землевладельца требовать повышенную плату за участок, однако арендатор может не согласиться с этим условием. Раньше вопрос о арендных платежах решался по принципу открытого рынка, когда землевладелец мог навязать только ему выгодные условия заключения контракта. В последние годы согласно законодательству, чтобы исключить при заключении договора слишком завышенные или заниженные предложения, по арендной плате учитывается производственный потенциал арендуемого участка, а также уровень его доходности.

Все вопросы арендных отношений в Нидерландах регулируются межпровинциальны-

ми государственными учреждениями, где на земли или хозяйства, сдаваемые в найм, составляют специальные каталоги. В этих документах содержатся сведения о величине арендной платы, которая определяется на основе рыночных цен за продукцию сельского хозяйства и общественно необходимых затрат. В основе расчетов платы используются усредненные экономические данные по 10 аналогичным, находящимся поближе к хозяйствам, сдаваемым в аренду. Данные по продуктивности земли определяются на основании итогов хозяйствования за последние 5 лет.

В механизме определения размера арендной платы важно определить следующие методологические вопросы: источник арендной платы, их размер, способ изъятия и распределения. При обосновании расчета арендной платы следует в первую очередь источник и состав платежей, т.е. установить, что включать в арендную плату. В теории и практике еще не накоплено достаточного опыта в решении данного вопроса.

В условиях рыночных отношений арендная плата, по сути, является платой за кредит. Причем в кредит отдаются не только деньги, но и средства производства – земля, основные фонды и т.д., при этом владелец имеет право получить деньги обратно с прибавкой определенного процента. Аналогично, если земледелец сдает в аренду землю, то он тоже вправе возратить их стоимость с соответствующим арендным процентом, предусмотренным по согласованию сторон. Об этом свидетельствует и мировой опыт. Так, арендная плата по отношению к цене арендуемой земли в США составляет около 3%. В 1989 г. денежная плата за аренду фермерской земли колебалась по штатам от 0,5 до 8,8% к ее текущей рыночной цене, в том числе за пашню – от 0,6 до 10,5%, за пастбище – 0,9 до 10,9%. Плата за аренду ферм к стоимости земли и строений в расчете на 1 га составила в 1987 г. в штате Айова – 9,3%, в штате Иллинойс – 7,6%, в штате Мэрилен – 2,5% и в штате Висконсин – 6,8%.

Определение арендной платы на 1 га пашни
по сельскохозяйственным зонам Кыргызской Республики,
на основе нормативной цены и земельной ренты

Зона	Площадь пашни, тыс. га	Нормативная цена 1 га пашни, тыс. сом	Арендный процент	Арендная ставка 1 га пашни, сом	Земельная рента на 1 га. пашни, сом	Арендная плата на 1 га пашни, сом	Зоны, % к средне-республиканскому уровню
Высокогорная овцеводческая	187,7	17,6	5,0	880,0	352,0	1232,0	46,0
Прииссыкульская овцеводческо-скотоводческая	185,3	24,8	5,0	1225,0	486,0	1711,0	63,9
Таласская овцеводческо-табачная	110,8	31,0	5,0	1550,0	620,0	2170,0	81,1
Чуйская зерново-животноводческая	434,0	48,1	5,0	2405,0	961,0	3366,0	125,8
Предгорноферганская животноводческо-табачная	60,0	48,2	5,0	2410,0	963,0	3373,0	126,1
Предгорноферганская табачно-животноводческая	128,0	49,7	5,0	2485,0	894	3379,0	126,3
Приферганская хлопковая	162,0	50,6	5,0	2530,0	1011,0	3541,0	132,4
По республике	1268,8	38,2	5,0	1910	765,0	2675,0	100,0

В сельском хозяйстве базу арендной платы должен составить чистый доход, получаемый от использования земельных угодий, и в той части, в которой воплощается дифференциальная рента, возникающая в результате естественного плодородия почвы и местоположения земельного участка. Таким образом, арендная плата за использование земли должна состоять из двух элементов: арендного процента от нормативной стоимости земли и дифференциальной ренты:

$$АП = НЦЗ \times АП + ДР,$$

где АП – арендная плата за 1 га земельного участка, сом; НЦЗ – нормативная цена 1 га земельного участка, сом; АП – арендный процент, %; ДР – дифференциальная рента с 1 га земельного участка, сом.

Используя изложенную методику, нами рассчитана арендная плата за использование пахотных угодий по зонам Кыргызской Республики (см. таблицу). Максимальный срок арендного использования площади пашни принят на 20 лет, что соответствует земельным законодательствам республики, а арендный процент принят на уровне ссудного процента – 5%.

Как видно из таблицы, арендные платы на 1 га пашни дифференцированы по зонам в значительных пределах, что показывает различие природно-климатических условий регионов. Так, арендная плата на 1 га пашни в высокогорной овцеводческой зоне составила 1232,0 сом, или по сравнению со среднереспубликанским уровнем снизилась в 2,2 раза, самая высокая плата сложилась в приферганской хлопковой зоне – 3541,0 сома.

Предложенная методика расчета арендной платы позволяет сельскохозяйственным товаропроизводителям прогнозировать свое финансовое благополучие, иметь оптимальный размер угодий и эффективно их использовать, улучшать плодородие почв, что, в конечном счете, будет способствовать повышению экономической эффективности отрасли, способствовать созданию земельного рынка. Введение единого земельного налога и арендной платы позволит перевести аграрное производство к рыночным отношениям, взимая земельную ренту через арендную плату.

Таким образом, обоснованное определение арендной платы является основополагающим условием регулирования рентного механизма в сельском хозяйстве.