

«М.А. Гендельманнның 110 жылдығына арналған «Сейфуллин оқулары – 19» халықаралық ғылыми-практикалық конференциясының материалдары = Материалы международной научно-практической конференции «Сейфуллинские чтения – 19», посвященной 110 - летию М.А. Гендельмана» - 2023.- Т.І, Ч.ІІІ.- С. 351-354.

УДК 332.334.4(571.13)

ОБОСНОВАНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ КАК МЕХАНИЗМА ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

*Федотенко С.А., доцент, кандидат экономических наук
ФГБОУ ВО Омский ГАУ, г. Омск, Россия*

Главный путь повышения экономической эффективности использования земли в сельском хозяйстве на современном этапе – последовательная интенсификация. Необходимость ее определяется постоянным ростом спроса на продукцию сельского хозяйства и снижением обеспеченности земель в расчете на душу населения. Научно-обоснованный учет всех составных элементов системы земледелия может обеспечить рост почвенного плодородия, урожайности всех сельскохозяйственных культур и повышение устойчивости производства [1]. В то же время применение экономических механизмов может способствовать достижению данной цели [2].



Рисунок 1 – Условия эффективного использования земли

Низкая обеспеченность сельскохозяйственных организаций почвообрабатывающей, зерноуборочной и прочей техникой не позволяет проводить работы в установленные сроки, а высокая изношенность основных производственных фондов усугубляется тяжелым финансовым состоянием многих организаций, их низкой платежеспособностью и закредитованностью. В сложившихся условиях собственники предпочитают реализовывать не полномочия пользования, а полномочия распоряжения, передавая в аренду или продавая земельные участки более крупным землепользователям.

Наиболее распространенной формой хозяйствования в 2021 году в Омской области оставались хозяйственные товарищества и общества. Они использовали 62,3% земель, находящихся у всех организаций – производителей сельскохозяйственной продукции. За 2018 – 2021 годы наблюдается сокращение К(Ф)Х (на 303 единицы), и рост организаций (на 23 единицы) (Таблица 1).

Таблица 1 – Число хозяйствующих субъектов и их площадь в сельском хозяйстве Омской области

Показатель	2018 г.	2021 г.	Темп роста, %
Число хозяйствующих товариществ и обществ	393	419	106,6
Число сельскохозяйственных производственных кооперативов	185	182	98,4
Число крестьянских (фермерских) хозяйств	3725	3422	91,9
Площадь с.-х. организаций, тыс. га	3907,3	3857	98,7
Площадь К(Ф)Х, тыс. га	833,5	980,7	117,7
Средняя площадь организации, занимающейся производством с.-х. продукции, га	6760,0	6417,6	94,9
Средняя площадь К(Ф)Х, га	223,8	286,6	128,1

Для эффективного предпринимательства титульной собственности не требуется, а "устойчивость и эффективность системы земельной собственности и ее экономической реализации могут быть обеспечены доступом производителей сельскохозяйственной продукции к земельным ресурсам на уровне владения (одной из эффективных форм которой является аренда)". [3] В Омской области на 1 января 2022 года 4,5% земель, используемых крестьянскими (фермерскими) хозяйствами и 35,8%, используемыми сельскохозяйственными организациями – это земли государственной муниципальной собственности. Значительная часть из них предоставлена на правах аренды.

Таким образом, совершенствование экономических механизмов управления земельными ресурсами на основе совершенствования арендных отношений представляется актуальным. Арендная плата при аренде земельных

участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, должна определяться исходя из следующих принципов: экономической обоснованности, предсказуемости расчёта размера арендной платы, предельно-допустимой простоты расчета, обеспечения сохранности земель сельскохозяйственного назначения, учета рисков и их справедливого распределения между арендатором и собственником земельного участка, существенности арендной платы, как одного из источников в доходной части местных бюджетов, учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности, а также социальной механизмы аренды земель сельскохозяйственного назначения. Последний принцип проявляется в обеспечении вовлечения в оборот заброшенных, неиспользуемых земель. Особую актуальность данный принцип приобретает в связи с реализуемой в Российской Федерации государственной программой вовлечения в оборот неиспользуемых сельскохозяйственных земель [4].

Рассмотрим два варианта оптимизации размера арендной платы – по вкладу земли в валовой доход и по условиям воспроизводства [5]. Оба варианта применимы для регионов с неразвитым рынком земель сельскохозяйственного назначения и, вследствие этого, невозможностью определения арендной платы на основе цен предложения.

Для учета колеблемости валового дохода по годам в зависимости от погодных условий в расчетах корректнее использовать показатель приведенного валового дохода, рассчитанного по средним многолетним данным. Значения арендной платы с 1 га, определенные по вкладу земли в ресурсный потенциал, превышают аналогичный показатель, рассчитанный по кадастровой стоимости и ставке 0,6% от 2 (в Муромцевском районе) до 40 раз (в Омском районе). Для практического применения данный подход не представляется целесообразным.

Второй вариант расчетов предполагает расчет арендной платы по условиям воспроизводства. Рентабельность хозяйственной деятельности должна обеспечивать, как минимум, простое воспроизводство. Поэтому для земель, находящихся в условиях, для которых при нормальном уровне хозяйствования (среднем по региону) не обеспечивается нормальная рентабельность, рекомендуется корректировать ставки арендной платы с учетом поправки на рентабельность. Сложившийся уровень формирования нормальных условий воспроизводства осуществляется путем сравнения нормативной и расчетной рентабельности. Последний показатель определяется по среднегодовым приведенным к базовому году показателям выручки и затратам на ее производство. Расчетная рентабельность определяется по формуле:

$$P_{\text{расч}} = (B - Z + C_{\text{нп}} - A_{\text{кс}}) : Z \quad (1),$$

где $P_{\text{расч}}$ – расчетная рентабельность, %;

B – выручка от реализации продукции, работ, услуг;

Z – затраты на производство продукции;

$C_{\text{шт}}$ □ субсидии на несвязанную поддержку растениеводства;
 $A_{\text{кс}}$ □ арендная плата по кадастровой стоимости.

Значения расчетной рентабельности позволили сгруппировать районы области по трем группам: не требующие корректировки арендной платы – 8 районов (при расчетной рентабельности ($P_{\text{расч}}$) выше нормативной ($P_{\text{н}}$), требующие корректировки (17 районов) и районы, в которых можно рекомендовать освобождение от уплаты арендных платежей за земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности (7 районов Омской области).

Для районов второй группы ставка арендных платежей ($A_{\text{п}}$) рассчитывается по формуле:

$$A_{\text{п}} = A_{\text{пкс}} \times P_{\text{расч}} / P_{\text{н}} \quad (2)$$

Освобождение землепользователей от арендных платежей за земли государственной и муниципальной собственности означает реализацию принципа социальности.

Список использованной литературы

1. Adaptation of the land use system as one of the main paradigms of the modern agricultural land use / Yu. V. Rogatnev, V. N. Scherba, T. V. Nozhenko [etc.]. – DOI: 10.14419/ijet.v7i3.15.18693 // International Journal of Engineering & Technology. – 2018. – Vol. 7, no. 3.15. – URL: <https://www.sciencepubco.com/index.php/ijet/article/view/18693>.

2. Федотенко С.А. Экономические методы управления земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения [Текст] / С.А. Федотенко, Т.А. Чижикова, Ю.С. Юсова. - Текст: электронный // Актуальные проблемы и перспективы развития геодезии, землеустройства и кадастра недвижимости в условиях рыночной экономики: мат. национ. научн.-практ. конф. ФГБОУ ВО Омский ГАУ. - Омск: Изд-во ИП Макшеевой Е.А., 2017. - С.205-209. Режим доступа: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=28781615>. (дата обращения 20.02.2023).

3. Макаров, А.Н. Теневая экономика и реформа земельной собственности в современной России [Текст] / А.Н.Макаров, К.А.Хубиев. - Текст: непосредственный // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2013. – №6. – С. 29-34.

4. О Государственной программе эффективного вовлечения в оборот земель сельскохозяйственного назначения и развития мелиоративного комплекса Российской Федерации: Постановление Правительства РФ от 14 мая 2021 года N 731 [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://base.garant.ru/400773886/#friends>. (дата обращения 27.02.2023).

5. Миндрин, А.С. Стимулирование эффективного сельскохозяйственного землепользования и модели арендной платы [Текст] / А.С. Миндрин, А.Ф. Корнеев, А.А. Капитонов А.А. // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2014. – №1. – С. 10-22.