

0-793205

На правах рукописи

ФУЗ

ДУГИНА ТАТЬЯНА АЛЕКСАНДРОВНА

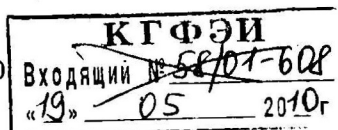
**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ В
СОВРЕМЕННОМ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОМ ПРОИЗВОДСТВЕ**

08.00.05 – экономика и управление народным хозяйством
(экономика, организация и управление предприятиями, отраслями,
комплексами: АПК и сельское хозяйство)

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Волгоград – 2010



Работа выполнена в ФГОУ ВПО «Волгоградская государственная сельскохозяйственная академия».

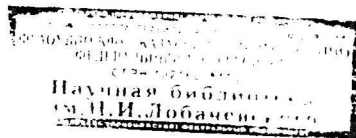
Научный руководитель	доктор экономических наук, профессор Шепитько Раиса Сергеевна
Официальные оппоненты:	доктор экономических наук, профессор Фигуровская Надежда Константиновна кандидат экономических наук Криошина Ольга Александровна
Ведущая организация	Государственное научное учреждение «Поволжский научно-исследовательский институт экономики и организации агропромышленного комплекса РАСХН» (г. Саратов)



Защита состоится 11 июня 2010 года в 13-00 часов на заседании диссертационного совета Д 212.029.01 по экономическим наукам при ГОУ ВПО «Волгоградский государственный университет» по адресу: 400062, г. Волгоград, проспект Университетский, 100, ауд. 2-05 «В».

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ГОУ ВПО «Волгоградский государственный университет».

Автореферат разослан 11 мая 2010 г. и размещен на официальном сайте ГОУ ВПО «Волгоградский государственный университет» <http://www.volsu.ru>.



Ученый секретарь диссертационного совета,
доктор экономических наук, профессор

Тимофеева Г.В. Тимофеева Г.В.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Проблема эффективного использования земельных ресурсов в сельском хозяйстве России всегда относилась к разряду актуальных и экономически значимых. Именно она ставилась во главу угла при проведении аграрной реформы. Однако приватизация средств производства в сельском хозяйстве лишь создала предпосылки эффективного хозяйствования на земле, при этом не был выработан экономический механизм реализации земельных отношений в методологическом и прикладном аспектах. Более того, появление множества собственников земельных долей усугубило социальную сторону этой проблемы.

В настоящее время в сельскохозяйственном землепользовании наибольшее распространение получила аренда как форма реализации земельной собственности и способ оптимизации хозяйственного использования земель агропредприятий. В России 49,5 % земель, вовлеченных в сельскохозяйственное производство, используется на правах аренды. В Южном и Северокавказском федеральных округах доля этих земель составляет 62,0 %, а в Волгоградской области – 77,7 %. Вместе с тем неопределенность экономического содержания аренды земли, порождающая правовую неясность в этом вопросе, необоснованно низкая арендная плата, наряду с непривлекательностью агробизнеса, не способствуют согласованию интересов субъектов арендных отношений, что, несомненно, сказывается на эффективности сельскохозяйственного производства. Все это влечет за собой неустойчивость и нестабильность функционирования жизненно важной отрасли национальной экономики, определяющей продовольственную безопасность страны.

В этой связи назрела необходимость разработки путей совершенствования земельных арендных отношений, которые должны быть направлены на оптимизацию размеров земельных ресурсов

сельскохозяйственных товаропроизводителей, достижение долговременности и экономической выгоды сотрудничества арендаторов и арендодателей, формирование земельных массивов, обеспечивающих рациональное использование современной техники как условий расширенного воспроизводства в сельском хозяйстве.

Степень разработанности проблемы. Земельным отношениям в аграрном секторе экономики в их историческом аспекте посвящены труды А. Анфимова, И. Буздалова, П. Лойко, В. Назаренко, Э. Павловой, К. Панковой, Е. Строева, А. Чайнова, Н. Шагайда, Г. Шмелева.

Современный взгляд на проблемы развития земельных отношений нашел отражение в работах А. Алпатова, С. Волкова, К. Джаппа, Н. Кресниковой, О. Криошиной, О. Леппке, В. Милосердова, А. Миндринина, С. Носова, К. Панковой, Н. Тидемана, Н. Фигуровской, В. Хлыстуна.

Исследованиями мирового опыта земельных отношений в сельском хозяйстве занимались А. Буянов, А. Варламов, С. Иванова, И. Иконицкая, которые обращали внимание на необходимость адаптации зарубежного опыта к отечественной практике и предостерегали от его прямого копирования.

Общие вопросы экономического содержания аренды земли и ее роли в сельском хозяйстве раскрыты такими исследователями, как Н. Гаранькин, В. Горемыкин, Г. Комлацкий, А. Макаров, А. Рыманов, А. Югай.

Различные подходы к формированию арендной платы, методики ее обоснования и расчета представлены в работах Ю. Ванина, Е. Диваковой, Е. Карнауковой, А. Корнеева, В. Лукьянова, В. Махта, И. Потехина, В. Руди, А. Сагайдака, Р. Шепитько, Р. Яруллина.

Региональная составляющая проблем земельных арендных отношений освещена в работах А. Воробьева, В. Зволинского, О. Иншакова, Д. Лукманова, Е. Строева, Д. Фетисова, Р. Харебавы, И. Шабунинной.

Однако вопросы организационно-экономического совершенствования земельных арендных отношений в условиях современного сельскохозяйственного производства не нашли должного отражения в

экономической литературе. Все это предопределило выбор темы исследования, являющейся актуальной в теоретическом, методическом и прикладном аспектах аграрной экономической науки.

Целью диссертационного исследования является теоретическое обоснование и разработка предложений по совершенствованию земельных арендных отношений в современном сельскохозяйственном производстве.

Поставленная цель предопределила необходимость решения следующих задач:

– исследовать эволюцию, выявить предпосылки и условия развития земельных арендных отношений в отечественном сельскохозяйственном производстве;

– проанализировать экономическую природу арендной платы и влияние рентообразующих факторов на ее величину;

– изучить современное состояние земельных арендных отношений в сельском хозяйстве России и провести комплексную оценку эффективности использования земельных ресурсов на региональном уровне, учитывающую влияние рентных и организационно-экономических условий;

– разработать способы упорядочения использования земельных долей, направленные на совершенствование земельных арендных отношений в современном сельскохозяйственном производстве;

– обосновать методические подходы к расчету арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения как основы совершенствования земельных арендных отношений.

Объектом исследования являются организационно-управленческие проблемы совершенствования земельных арендных отношений в современном сельскохозяйственном производстве.

Предмет исследования – управленческие и организационно-экономические отношения, формирующиеся в процессе реализации аренды сельскохозяйственных земель.

Методологической и теоретической основой диссертационного

исследования послужили труды классиков экономической и аграрной науки, работы отечественных и зарубежных ученых по организационно-экономическим проблемам развития земельных отношений, монографии, научные публикации и статьи, посвященные арендным отношениям в сельском хозяйстве. В диссертации были использованы абстрактно-логический, экономико-статистический, экономико-математический, расчетно-конструктивный и графический методы исследования.

Информационная база исследования. Информационную базу исследования составили данные Федеральной службы государственной статистики РФ, Комитета по сельскому хозяйству и продовольствию Администрации Волгоградской области, Управления федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Волгоградской области, законодательные акты РФ и Волгоградской области, материалы монографических исследований, научные статьи, публикации отечественных ученых в периодических изданиях, годовые отчеты сельскохозяйственных предприятий, Интернет-ресурсы. В диссертации содержатся обобщения данных социологического опроса и результатов обследования предприятий, проведенных автором.

Положения диссертации, выносимые на защиту:

1. Исследование эволюции земельных арендных отношений в сельском хозяйстве России свидетельствует, что аренда как форма реализации земельной собственности существовала с XIX столетия и, несмотря на имевшие место законодательные запреты, доказала свою высокую адаптивность и жизнеспособность. Предпосылками реализации арендных отношений на современном этапе являются многообразие форм собственности на землю, появление в процессе аграрного реформирования части собственников, неспособных эффективно вести сельскохозяйственное производство, их стремление к получению дохода в виде арендной платы. В качестве условий, способствующих развитию земельных арендных отношений на основе гармонизации экономических интересов их субъектов, определены обеспечение неизменности целевого назначения земельных участков, используемых для

сельскохозяйственных нужд, обоснование сроков заключения договоров аренды, кратных ротации севооборота, разработка методов определения арендной платы, учитывающих экономические интересы субъектов арендных отношений, усиление степени государственного вмешательства в их регулировании.

2. В арендную плату за земли сельскохозяйственного назначения следует включать дифференциальную ренту I, часть дифференциальной ренты II, обусловленную естественным плодородием, монопольную и абсолютную ренты, поскольку земельный собственник платит налог за право монопольного использования земли как абсолютно ограниченного ресурса, являющегося национальным достоянием. В распоряжении арендатора остается вторая часть дифференциальной ренты II (дополнительный прибавочный продукт) как результат вложений в повышение плодородия почвы, а также организационно-хозяйственный доход как следствие эффективной деятельности арендатора. Анализ влияния рентообразующих факторов на величину рентного дохода, рассчитанного по методике кадастровой оценки земли, позволил обосновать целесообразность установления арендных платежей на рентной основе в зависимости от балла бонитета угодий, поскольку даже в границах одного района и хозяйства качественные характеристики земель существенно разнятся.

3. Анализ состояния земельных арендных отношений показал, что на современном этапе аренда выступает как способ оптимизации размеров земельных участков сельскохозяйственных товаропроизводителей. Проведенная на основе нормативно-ресурсного метода комплексная оценка эффективности использования земельных ресурсов подтвердила ее зависимость не только от рентных, но и организационно-экономических условий производства в сельском хозяйстве (обеспеченность материально-техническими и трудовыми ресурсами, уровень управления). Это обуславливает образование в процессе сельскохозяйственного производства наряду с земельной рентой и организационно-хозяйственного дохода, связанного с эффективностью деятельности арендатора и рациональным сочетанием используемых им

ресурсов.

4. Во избежание натурализации земельных долей, последствия которой негативно скажутся на организации отечественного сельскохозяйственного производства и вернут его во вторую половину XIX века с парцеллярным землевладением, необходимо упорядочение использования земельных долей. Оно может осуществляться тремя способами: выкуп земельных долей в натуре сельскохозяйственными предприятиями, крестьянскими (фермерскими) хозяйствами, муниципалитетами, государством; введение денежной оценки земельной доли (в виде «земельных акций»), которая эквивалентна ее рыночной стоимости; формирование института доверительного управления как инструмента совершенствования земельных отношений. Упорядочение использования земельных долей позволяет избежать межевания при формировании оптимальных для эффективного сельского хозяйства размеров земельных массивов (участков).

5. Компаративный анализ методов определения размера арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения, базирующихся на: 1) рентной основе (в процентах от кадастровой и рыночной стоимости земли, исходя из урожайности и цены производства, путем сравнения прибавочного продукта на землях различного качества с нормативно необходимым); 2) рассмотрении земли в качестве «капитала», что соответствует двухфакторной модели производственной функции (труд, капитал); 3) равнозначности факторов производства (труд, земля, капитал) в получении хозяйственного дохода, показал, что определение арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земли соответствует расчетному рентному доходу в ее оценке, учитывает влияние рентообразующих факторов и наиболее удобно к использованию в хозяйственной практике.

Научная новизна диссертационного исследования состоит в следующем:

– на основе эволюционного подхода составлена хронология развития земельных арендных отношений в сельском хозяйстве России, что позволило

уточнить экономическое содержание аренды земли как способа оптимизации использования земельных ресурсов в границах хозяйствующих субъектов и доказать ее высокую адаптивность к различным социально-экономическим изменениям, выявить условия дальнейшего развития арендных отношений (сохранение неизменности целевого назначения земельных участков; установление научно обоснованных сроков аренды; определение размеров арендной платы с учетом интересов субъектов арендных отношений; усиление степени государственного вмешательства);

– в отличие от существующих подходов к определению рентных составляющих арендной платы, таких как абсолютная и дифференциальная рента, обосновано, что арендная плата за сельскохозяйственные земли должна включать не только дифференциальную ренту I, обусловленную качеством почвы и местоположением земельного участка, но и дифференциальную ренту II в части дополнительного дохода, обусловленного естественным уровнем плодородия, а также абсолютную ренту как плату за право монопольного пользования землей и монопольную ренту при наличии исключительных условий хозяйствования;

– на основе комплексной оценки эффективности использования сельскохозяйственных угодий с применением нормативно-ресурсного метода доказано влияние обеспеченности сельскохозяйственного производства ресурсами, их рационального сочетания и использования на образование в сельском хозяйстве организационно-хозяйственного дохода, стимулирующего арендаторов к повышению эффективности использования ресурсов, при этом роль аренды сводится к оптимизации размеров земельных массивов сельскохозяйственных товаропроизводителей;

– предложены способы оптимизации использования земельных долей, обеспечивающие формирование крупных земельных массивов (участков) сельскохозяйственных товаропроизводителей посредством их выкупа, использования института доверительного управления и «земельных акций» (рыночной стоимости земельной доли), которые позволяют снизить

транзакционные издержки, связанные с упорядочением земельных отношений в сельском хозяйстве на современном этапе, и создают предпосылки развития цивилизованных земельных арендных отношений;

– апробация существующих методов расчета арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения показала, что возможность использования конкретного метода определяется условиями хозяйствования, и позволила аргументировать целесообразность применения в современном сельскохозяйственном производстве метода определения арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земли, соответствующих рентному доходу в ее оценке.

Теоретическая и практическая значимость результатов исследования определяется развитием теоретических положений по совершенствованию земельных отношений в сельском хозяйстве на основе аренды. Отдельные методические разработки могут быть полезны для руководителей и специалистов сельскохозяйственных предприятий в качестве инструментария при расчете арендной платы за сельскохозяйственные угодья.

Предложенные автором рекомендации по использованию земельных долей, совершенствованию регулирования арендных отношений целесообразно применять в законотворчестве на региональном и федеральном уровнях.

Материалы диссертации используются в процессе преподавания экономических дисциплин – «Экономика сельского хозяйства», «Аграрная политика», «Экономика предприятия АПК», «Оценка стоимости земли», «Сельскохозяйственные рынки» в системе подготовки и переподготовки кадров агробизнеса.

Апробация результатов работы. Результаты диссертационного исследования апробированы на международных, российских и региональных научных и научно-практических конференциях в 2004-2009 гг. (Астрахань, Великие Луки, Волгоград, Минск, Ульяновск).

Разработанные подходы к научному обоснованию арендной платы за сельскохозяйственные земли приняты к внедрению в СПК «Староаннинский»

Новоаннинского района Волгоградской области, что подтверждено соответствующими документами внедрения научно-технических разработок.

Публикации. По теме диссертации опубликованы 16 работ общим объемом 4,12 п.л., в том числе авторских – 3,57 п.л., из которых 3 статьи – в рецензируемых научных журналах, утвержденных ВАК РФ.

Структура и объем диссертации. Работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы (172 источника) и 13 приложений. Содержание диссертации изложено на 155 страницах, иллюстрировано 17 рисунками и 30 таблицами.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во **введении** диссертации обосновываются актуальность, теоретическая и практическая значимость, степень разработанности исследуемой проблемы, определяются объект, предмет, цель и задачи исследования, выделяются положения, выносимые на защиту, характеризуется научная новизна исследования.

Первая группа проблем, рассмотренных в диссертации, посвящена изучению эволюции и обобщению мирового опыта земельных арендных отношений в сельскохозяйственном производстве, выявлению предпосылок и условий их развития в современной России. Аренда определяется в диссертации как форма реализации собственности, связанная с хозяйственным использованием земель, которая расширяет возможности их перераспределения в пользу эффективно работающих сельхозтоваропроизводителей, вовлечения в оборот неиспользуемых земель, формирования земельных массивов в рациональных размерах. На современном этапе предпосылками развития аренды земли в сельском хозяйстве являются многообразие форм собственности на землю, появление в результате земельной реформы части собственников, неспособных эффективно вести сельскохозяйственное производство. В данной ситуации арендные отношения позволяют без утраты собственности на землю вовлекать земли в сельскохозяйственный оборот с

целью повышения эффективности их использования, что и предопределило интенсивность развития земельных арендных отношений в современном сельскохозяйственном производстве.

Аренда как способ хозяйственного использования земли доказала свою жизнеспособность, гибкость и адаптивность к различным изменениям в экономике страны. Она существовала в России еще до отмены крепостного права, пика своего развития достигла в период столыпинской реформы и НЭПа. После коллективизации аренда земли была запрещена, и ее второе «рождение» связано с принятием закона «Об аренде и арендных отношениях в СССР» 7 апреля 1989 г. (табл. 1).

Таблица 1

Хронология развития земельных арендных отношений в России

Период	Характерные особенности
1830–1861 гг.	Крестьяне арендуют землю у помещиков за отработку (барщина)
1861–1905 гг.	Отмена крепостного права, аренда земли жителями крестьянами (надельная, внеадельная). Смена субъектов арендных отношений
1906–1916 гг.	Аграрная реформа П.А. Столыпина: высокий уровень развития земельных арендных отношений в сельскохозяйственном производстве
1917–1922 гг.	Национализация земли: аренда запрещена, но существует нелегально
1922–1929 гг.	НЭП: расцвет земельных арендных отношений
1930–1988 гг.	Процесс коллективизации: аренда сельскохозяйственных земель запрещена, но продолжает существовать в скрытой форме
1989 г.	Принятие закона «Об аренде и арендных отношениях в СССР»: разрешены как внешняя, так и внутрихозяйственная формы аренды
1990–2002 г.	Современная аграрная реформа: разрешена аренда земельных долей и земельных участков
2002 г.– настоящее время	Федеральный Закон №101 от 24 июля 2002 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»: разрешена аренда земельных участков. Земельная доля должна быть выделена в натуре

Как показали исследования, условиями реализации арендных отношений в сельском хозяйстве на современном этапе являются обеспечение неизменности целевого назначения земельных участков, используемых в

процессе производства сельскохозяйственной продукции, установление сроков заключения договоров, кратных продолжительности научно обоснованных севооборотов, определение арендной платы, учитывающей экономические интересы арендатора и арендодателя, усиление степени государственного вмешательства, способствующее совершенствованию земельных арендных отношений. Выявленные условия характерны и для зарубежных стран, где аренда сельскохозяйственных земель играет важную роль в структуре землепользования. В последние годы правомочия все более распределяются в пользу арендатора как непосредственного производителя сельхозпродукции, поскольку для гарантированного ведения хозяйства он должен быть уверен в долгосрочности своих арендных прав. Важным моментом, который целесообразно закрепить и в России, является то, что в развитых странах сроки аренды земли равны продолжительности севооборота или кратны ему.

Следует заметить, что регулирование всех сторон земельных арендных отношений (сроки аренды, формы арендной платы, критерии составления арендного договора) наиболее развито в тех странах, где площади сельскохозяйственных угодий достаточно сильно ограничены. Однако, учитывая непродолжительный срок функционирования земельных арендных отношений в России, их неразработанность, высокий уровень коррупции на этапе становления цивилизованного земельного рынка, необходимо усилить регулирование арендных отношений, несмотря на то, что Россия располагает значительными земельными ресурсами.

Вторая группа исследуемых проблем направлена на изучение рентной основы арендных платежей за сельскохозяйственные земли. В широком смысле земельная рента – это доход, который представляет собой часть прибавочного продукта, создаваемого в сельском хозяйстве в процессе использования земли. В экономической литературе различают дифференциальную (I и II порядка), монопольную и абсолютную ренты, которые влияют на величину арендной платы. Однако вопрос о том, какую часть ренты следует включать в ее размер, остается дискуссионным. Часть авторов считает, что у арендаторов нужно

изымать абсолютную ренту, связанную с монопольным правом хозяйствования на земле, и дифференциальную ренту I, обусловленную качеством и местоположением земельного участка. Дифференциальную ренту II, как результат дополнительных вложений в интенсификацию производства, рекомендуется оставлять в распоряжении арендатора, так же как и организационно-хозяйственный доход, не имеющий рентной основы и обусловленный умелым управлением и организацией производства. Другие исследователи указывают на взаимосвязь и взаимозависимость дифференциальной ренты I и II, сложность их количественного разделения.

В диссертации обосновывается позиция, что у арендаторов необходимо изымать абсолютную ренту, поскольку земельный собственник должен заплатить земельный налог за право хозяйствования на земле, являющейся национальным достоянием, и монопольную ренту – при наличии исключительных условий хозяйствования. Так же в арендную плату следует включить дифференциальную ренту I и часть дифференциальной ренты II, как результат дополнительных вложений в интенсификацию производства, обусловленный естественным уровнем почвенного плодородия, что подтверждается расчетом влияния рентообразующих факторов на величину рентного дохода, определенного по методике кадастровой оценки земли (табл. 2).

В среднем по Волгоградской области плодородием почв обусловлено 92,42 % рентного дохода. Доля влияния технологических свойств и местоположения земельных участков незначительна: 1,30 % и 2,10 % соответственно. Поэтому целесообразным видится разработка арендных платежей на рентной основе в зависимости от балла бонитета угодий, поскольку даже в границах одного района, хозяйства качественные характеристики земель существенно разнятся.

**Влияние рентообразующих факторов на формирование
расчетного рентного дохода в сельском хозяйстве
Волгоградской области**

Земельно-оценочная зона	Плодородие почв		Технологические свойства		Местоположение земель	
	Балл бонитета	% влияния	Индекс технологических свойств	% влияния	Эквивалентное расстояние, км	% влияния
1	85	96,28	1,07	0,23	42	1,39
2	62	94,64	1,09	0,11	39	0,38
3	50	80,92	1,10	4,9	40	5,21
В среднем по области	62	92,42	1,09	1,30	40	2,10

Третья группа исследуемых проблем посвящена комплексной оценке эффективности использования земельных ресурсов и характеристике современного состояния реализации земельных арендных отношений в сельском хозяйстве России.

Комплексная оценка использования земельных ресурсов в сельском хозяйстве Волгоградской области, проведенная на основе нормативно-ресурсного метода, подтвердила, что эффективность в сельском хозяйстве обусловлена не только рентными условиями производства, но и организационно-экономическими (обеспеченность материально-техническими и трудовыми ресурсами, уровень менеджмента). Последние определяют дополнительные вложения, формирующие дифференциальную ренту II, в интенсификацию. Кроме того, представленная оценка позволила установить связь менеджмента с эффективностью хозяйствования. Так, наибольшая эффективность использования земли достигнута в Среднеахтубинском районе (18,61 тыс. руб./ га), а наименьшая - в Урюпинском (1,67 тыс. руб./ га), несмотря на то, что совокупный почвенный балл, как основа кадастровой оценки, в Урюпинском районе (87) значительно превышает показатель по Среднеахтубинскому (56). Это подтверждает образование в процессе производства сельскохозяйственной продукции не только земельной ренты, но

и организационно-хозяйственного дохода, связанного с умелым управлением используемыми ресурсами, их оптимальным сочетанием.

Процесс оптимизации, реализуемый через достижение пропорциональности в развитии структурных частей производственных систем, протекает практически постоянно, является перманентным (меняются качественные показатели техники, технологии, цены). Все это неизбежно вызывает потребность в соответствующих структурных переменных, в том числе размерах земельных площадей, что и решают на современном этапе арендные отношения, которые позволяют наиболее простым способом и в короткие сроки оптимизировать соотношение между основными производственными фондами (землей, капиталом, трудом), удешевляют процесс концентрации земли (табл. 3).

Таблица 3

Результативность хозяйствования в зависимости от размера сельскохозяйственных угодий (Волгоградская область, 2008 г.)

Показатели		Группы хозяйств по размеру с.-х. угодий, га				
		0-10000	10001-20000	20001-30000	свыше 30000	в среднем
Число хозяйств в группе		197	76	26	8	307
Площадь с.-х. угодий на 1 предприятие, га		4331	14166	23664	39470	9320
На 100 га с.-х. угодий получено, тыс. руб.	валовой продукции	315,6	330,4	516,7	440,6	411,6
	выручки	276,4	341,9	327,5	203,9	296,3
	прибыли	26,3	31,8	39,3	17,2	36,2
Доля арендованных земель, %		74,0	75,0	82,0	87,0	77,0

Анализ показал, что самыми эффективными являются хозяйства с площадью сельскохозяйственных угодий от 20 до 30 тыс. га, ими достигнуты наивысшие показатели в расчете на 100 га сельскохозяйственных угодий. В мелких хозяйствах медленнее идут процессы модернизации и интенсификации производства, их конкурентоспособность снижается, поэтому предприятия стремятся расширять свои наделы, что и достигается с помощью аренды.

Исследование эффективности использования земли в зависимости от доли арендованных земель, представленное в работе, также подтверждает вышеуказанное заключение. Данные расчеты характеризуют функциональную сторону аренды как формы перераспределения сельскохозяйственных земель в пользу эффективно работающих товаропроизводителей, и в этом контексте аренда рассматривается как метод рационального хозяйствования. Неслучайно в структуре сделок с земельными участками в России наибольший удельный вес занимают сделки по аренде земель – 76,90 %, в Волгоградской области – 86,50 %. Количество арендных сделок в Волгоградской области за период с 1997 г. увеличилось в 2,7 раза. В целом в области на праве аренды используется 77,70 % земель сельскохозяйственных предприятий (4230,1 тыс. га) и 61,10 % земель крестьянских (фермерских) хозяйств (1063,2 тыс. га). Потенциал развития арендных отношений в сельском хозяйстве подтвердил и проведенный в ходе исследования социологический опрос более восьмисот собственников земельных долей в 33 районах Волгоградской области. Из предложенных форм распоряжения земельной долей 82 % респондентов предпочли аренду.

Основными арендодателями на данном этапе развития земельных отношений являются собственники земельных долей. Не исключается участие в земельных арендных отношениях в качестве арендодателей владельцев крестьянских (фермерских) хозяйств, крупных сельхозтоваропроизводителей, органов местного самоуправления, государства (табл. 4).

Производственные кооперативы, хозяйственные товарищества и общества используют 94% земель, закрепленных за производителями сельскохозяйственной продукции, они осуществляют деятельность преимущественно на арендованной земле.

Доминирующая роль земельных арендных отношений в сельском хозяйстве на современном этапе и в ближайшей перспективе предопределяет необходимость разработки организационно-экономических направлений совершенствования их реализации.

**Структура землепользования агропредприятий по арендодателям
(на 1 января 2009 г.)**

Территориальная единица	Всего в аренде		в том числе по арендодателям:					
			собствен- ники земельных долей		государство и муницип- альные образования		граждане и юридические лица, имеющие земли в собственности, владении, пользовании	
	млн га	%	млн га	%	млн га	%	млн га	%
Российская Федерация	218,7	49,5	58,9	13,3	153,9	34,8	5,8	1,3
Южный федеральный округ	17,9	62,0	11,2	38,8	4,8	16,5	1,9	6,7
Волгоградская область	4,2	77,7	3,3	61,5	0,3	5,3	0,6	10,9

Источник: рассчитано автором по: [http:// www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)

Четвертая группа проблем, рассмотренных в диссертации, направлена на разработку направлений совершенствования и регулирования земельных арендных отношений в сельскохозяйственном производстве.

Как показывает восемнадцатилетний опыт земельных преобразований в стране, эффективное функционирование сельского хозяйства невозможно без участия государства, поскольку в условиях переходного периода оно одновременно является и организатором, и регулятором, и равноправным субъектом рыночных отношений. Именно оно должно способствовать упорядочению земельных долей, обеспечивающему формирование крупных земельных массивов. Сегодня это – вопрос государственной важности, который не решен законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Во избежание натурализации земельных долей в работе предложены способы упорядочения использования земельных долей (рис. 1):

1. Оформление права собственности должны взять на себя арендаторы (сельскохозяйственные организации и крестьянские (фермерские) хозяйства). Действуя по доверенности от имени всех сособственников, можно существенно

снизить транзакционные издержки по оформлению земель в собственность. Формированию устойчивого землепользования сельскохозяйственных организаций будет способствовать заключение долгосрочных договоров аренды.

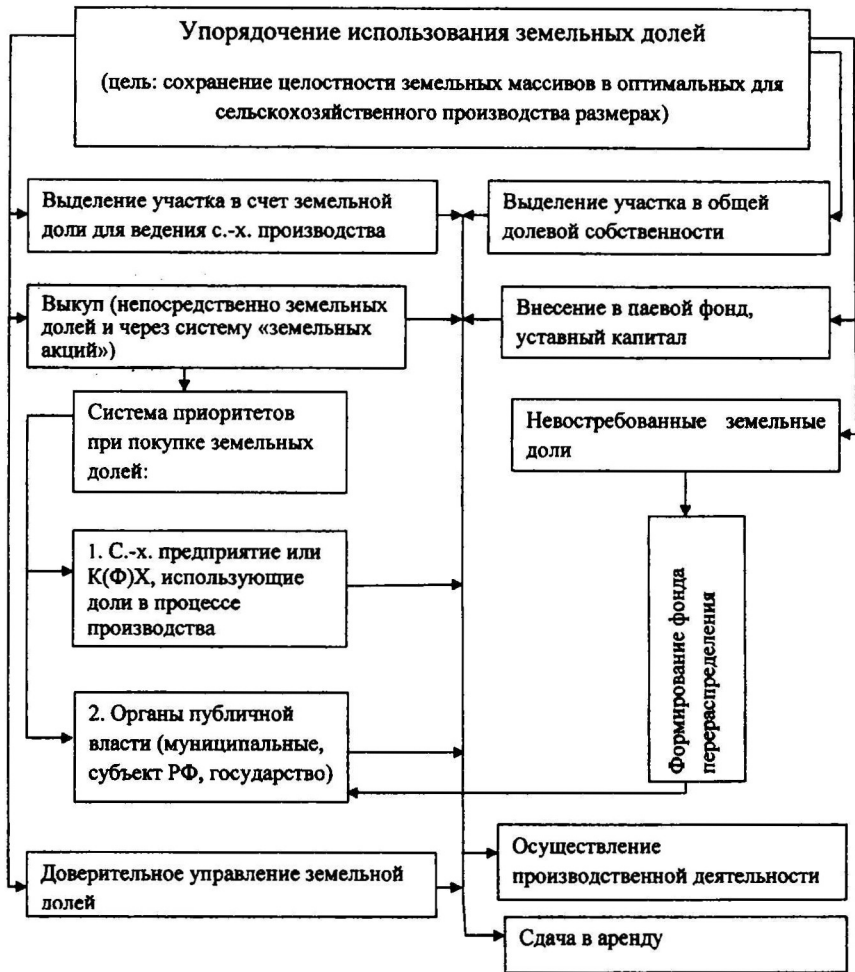


Рис. 1. Способы упорядочения использования земельных долей в современном сельскохозяйственном производстве

2. Решение вопроса неостребованных земельных долей видится в участии муниципалитетов в выделении земельных участков в счет этих долей (фонд перераспределения) и последующей сдаче их в аренду эффективно хозяйствующим землепользователям. Арендная плата будет направляться в местный бюджет и использоваться для развития сельских территорий.

3. Нужно осуществить на добровольной основе выкуп земельных долей у всех желающих. При этом может осуществляться выкуп как непосредственно земельных долей, так и «земельных акций», эквивалентных рыночной стоимости доли. Рекомендуется следующая система приоритетов при покупке:

- сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство, использующее долю в процессе производства продукции;
- органы публичной власти (местного самоуправления, субъект Российской Федерации, государство).

Система «земельных акций» позволит избежать межевания участков путем организации их оборота внутри земельного массива сельскохозяйственного предприятия или крестьянского (фермерского) хозяйства, получать доход в виде арендной платы по аналогии с начислением дивидендов. Сформированные земельные массивы собственники могут использовать самостоятельно для ведения сельскохозяйственной деятельности или сдавать в аренду.

В условиях интенсивно развивающихся арендных отношений в России возникает необходимость совершенствования их регулирования. На сегодняшний день аренда сельскохозяйственных земель регулируется Земельным Кодексом РФ и Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Однако в них условия арендных соглашений осязаны неполно, бессистемно, есть разночтения. На основе изученных форм аренды земли в зарубежных странах, методов их регулирования и дореволюционного российского опыта автором работы сформулированы основные положения, которые необходимо отразить в законе «Об аренде сельскохозяйственных земель», и которые сводятся к подробной

характеристике субъектов и объектов аренды земли в сельском хозяйстве, условий заключения договора (неизменность целевого назначения земель, сроки, форма, размер и порядок внесения арендной платы), причин его досрочного расторжения и прекращения. Они нашли отражение в предложенной в работе примерной форме договора аренды земельных участков.

Пятая группа проблем связана с обобщением и апробацией различных методов расчета арендной платы.

Зарубежная и российская практика накопила множество подходов к расчету арендных платежей, которые можно объединить следующим образом.

Первый базируется на рентной основе. При этом сам рентный доход предполагает многовариантность его расчета. В реферируемой работе обосновывается позиция, основанная на методике кадастровой оценки земли по определению расчетного рентного дохода, исходя из которой арендная плата устанавливается в процентах от кадастровой стоимости земли. Величина процента отражает долю расчетного рентного дохода в кадастровой стоимости земли (вариант 1). Не исключается использование установленной процентной ставки и к рыночной стоимости земли, так как ее использование в качестве базы установления арендных платежей более точно отражает соотношение спроса и предложения на земельном рынке (вариант 2). Особенно это актуально для пригородной зоны, где существует возможность перевода земель в другие категории, поэтому рыночная стоимость участков в такой зоне гораздо выше кадастровой.

А.Э. Сагайдак, Е.В. Дивакова предлагают вести расчет рентного дохода по урожайности и цене производства на землях различного качества (вариант 3). Существенными минусами данного подхода является ограниченность его применения при значительных колебаниях качества земель в разрезе административно-территориальных образований, оторванность от рыночной ситуации, неучет ценового фактора, влияющего на размер земельной ренты. Лишен перечисленных недостатков подход, предложенный

Р.С. Шепитько, при котором дифференциальная рента определяется на основании сравнения прибавочного продукта на землях различного качества с нормативно необходимым уровнем (вариант 4). Следует заметить, что дифференциальная рента в зависимости от ценовой конъюнктуры существенно варьируется (варианты 2, 4). В этой связи расчет дифференциальной ренты с использованием ценового фактора требует государственного регулирования цен на сельскохозяйственную продукцию во избежание значительных колебаний, поскольку арендная плата за земли нуждается в постоянстве, предсказуемости, определяющей долгосрочность сотрудничества арендатора и арендодателя.

Второй метод основывается на признании земли «капиталом», что соответствует двухфакторной производственной функции (труд, капитал). Исходя из того, что собственник осуществляет вклад в процесс производства земельной долей, предполагается, что должна быть обеспечена доходность, равнозначная вложениям в банковские структуры (вариант 5).

Третий метод предполагает равнозначность факторов производства (труд, земля, капитал) в получении хозяйственного дохода (выручки) при использовании земли (вариант 6). В его основе лежит денежная оценка потребленных ресурсов, где «амортизация» земли отражает затраты на восстановление частично утрачиваемого почвенного плодородия в процессе производства продукции. Норма «амортизации» земли устанавливается исходя из срока капитализации земли. Исчисление арендной платы по данному варианту позволяет определить часть выручки, которая должна быть выплачена собственникам в виде арендных платежей.

Апробация различных методов расчета арендной платы была проведена в СПК «Староаннинский» Новоаннинского района Волгоградской области, что позволило сравнить различные варианты реализации аренды земли в сельском хозяйстве на современном этапе (табл. 5). Таким образом, каждый из методов и вариантов определения арендной платы не лишен недостатков. В целях объективности при обосновании величины арендной платы считаем

возможным использование метода средней величины, рекомендуемого методикой рыночной оценки стоимости земли.

Таблица 5

Варианты расчета арендной платы за 1 га сельскохозяйственных земель в СПК «Староаннинский» Новоаннинского района Волгоградской области

Методы, варианты	Экономическая основа расчета	Размер арендной платы, руб.
1 метод	На рентной основе	
1 вариант	3% от кадастровой стоимости земли	1054,09
2 вариант	3% от рыночной стоимости земли	1119,66
3 вариант	Сравнение цены производства на относительно худших землях и в конкретных условиях	589,38
4 вариант	Сравнение прибавочного продукта (чистого дохода) на землях различного качества с нормативно необходимым уровнем	2266,94
2 метод (5 вариант)	На основе двухфакторной производственной функции, земля рассматривается как разновидность «капитала»	2782,80
3 метод (6 вариант)	На основе равнозначности факторов производства (труд, земля, капитал), понятия «амортизация» земли	946,62
В среднем	–	1094,94
В настоящее время	Арендная плата не обоснована	683,85

Средняя величина арендной платы применительно к конкретным расчетам составит 1094,94 руб., что близко к первому варианту, который оценивается нами как наиболее простой, нетрудоемкий в расчетах и доступный по информационной базе.

Вместе с тем это не исключает многовариантности расчетов исходя из конкретных условий хозяйствования на земле.

В заключении диссертационной работы обобщены основные результаты проведенного исследования, сформулированы выводы и рекомендации автора по совершенствованию организационно-экономических основ реализации земельных арендных отношений в сельском хозяйстве.

РАБОТЫ, ОПУБЛИКОВАННЫЕ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

1. Дугина, Т.А. Аренда в региональной системе сельскохозяйственного землепользования / Т.А. Дугина, Р.С. Шепитько, // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 3. Экономика. Экология. – 2009. – № 1 (14). – С. 44–50 (0,8/0,4 п.л.).

2. Дугина, Т.А. Арендные отношения в агробизнесе / Т.А. Дугина // Российское предпринимательство. – 2009. – № 8. – Вып. 2 – С. 81–84 (0,4 п.л.).

3. Дугина, Т.А. Регулирование аренды в сельскохозяйственном землепользовании / Т.А. Дугина // Вестник Алтайского государственного аграрного университета. – 2009. – № 12 (62). – С. 88–93 (0,5 п.л.).

4. Дугина, Т.А. К вопросу развития земельных отношений в России / Т.А. Дугина // Материалы VII–VIII региональных конференций молодых исследователей Волгоградской области. ВГСХА. – Волгоград: Нива, 2004. – С. 47–49 (0,14 п.л.).

5. Дугина, Т.А. Формирование земельного рынка и правовые основы его регулирования / Т.А. Дугина // Научный вестник. Экономические и социальные науки. Вып.3. – Волгоград: Нива, 2004.- С. 63–65 (0,16 п.л.).

6. Дугина, Т.А. Состояние и перспективы развития землепользования / Т.А. Дугина, Е.Н. Кашинская // Взаимодействие НИУ и социума в решении задач АПК. – М.: Современные тетради, 2007. – С. 90–92 (0,3/0,15 п.л.).

7. Дугина, Т.А. Методические подходы к оценке стоимости земли / Т.А. Дугина // Наука и молодежь: новые идеи и решения : материалы всерос. науч.-практ. конф. молодых исследователей (г. Волгоград, 17–19 мая 2006 г.) – Волгоград: Волгогр. науч. изд-во, 2007. – С.61–63 (0,16 п.л.).

8. Дугина, Т.А. Аренда как форма реализации земельных отношений / Т.А. Дугина // XI региональная конференция молодых исследователей Волгоградской области, 8–10 ноября 2006 г. Вып. 1. Экономика и финансы / Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2007. – С. 53–55 (0,12 п.л.).

9. Дугина, Т.А. Особенности арендного землепользования в зарубежных странах / Т.А. Дугина // Наука и молодежь: новые идеи и решения: В 2 ч. : материалы Междунар. науч.-практ. конф. молодых исследователей

(г. Волгоград, 14–16 мая 2007 г.). / – Волгоград: Нива, 2007. – Ч. 1. – С. 74–77 (0,23 п.л.).

10. Дугина, Т.А. Развитие земельных отношений на основе аренды / Т.А. Дугина // Молодежь в науке – 2007 : материалы междунар. науч.-практ. конф. молодых ученых. – Горки: Изд-во Белорусской государственной сельскохозяйственной академии, 2007. – С. 188–190 (0,17 п.л.).

11. Дугина, Т.А. Особенности развития арендного землепользования в малом агробизнесе / Т.А. Дугина // Достижения молодых ученых – будущее в развитии АПК. Ч. 1. : материалы межрегион. науч.-практ. конф. молодых ученых. – Воронеж: Изд-во ФГОУ ВПО ВГАУ, 2007. – С. 26–29 (0,14 п.л.).

12. Дугина, Т.А. Особенности оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения / Т.А. Дугина // Экономический рост: глобализация, инновационность, устойчивость : в 2 т. : материалы междунар. науч.-практ. конф., посвященной 75-летию БГЭУ (Минск, 20 мая 2008 г.) – Минск: Изд-во БГЭУ, 2008. – Т. 2. – С. 37–38 (0,15 п.л.).

13. Дугина, Т.А. Оптимизация землепользований крестьянских (фермерских) хозяйств на основе аренды / Т.А. Дугина // Материалы Международной научно-практической конференции «Актуальные вопросы аграрной науки и образования», посвященной 65-летию Ульяновской ГСХА. – Ульяновск: Изд-во УГСХА, 2008. – Т. 7, ч. 1–2. – С. 42–46 (0,2 п.л.).

14. Дугина, Т.А. Влияние рентообразующих факторов на стоимость сельскохозяйственных угодий / Т.А. Дугина // Наука и молодежь: новые идеи и решения : в 2ч. : материалы II Междунар. науч.-практ. конф. молодых исследователей. Ч. 1. Экономика и право. – Волгоград: Нива, 2008. – С. 233–236 (0,2 п.л.).

15. Дугина, Т.А. Земельные отношения в аграрном производстве: проблемы и перспективы развития / Т.А. Дугина // Развитие агропромышленного комплекса: перспективы, проблемы и пути решения : материалы Междунар. науч.-практ. конф., посвящ. 450-летию г. Астрахань. – Астрахань: Астраханский Университет, 2008. – С. 60–63 (0,25 п.л.).

16. Дугина, Т.А. Методические подходы к формированию арендной платы за сельскохозяйственные земли / Т.А. Дугина // Вклад молодых ученых в развитие науки : сб. материалов IV Междунар. науч.-практ. конф. – Великие Луки: Изд-во ВГСХА, 2009. – С. 179–183 (0,2 п.л.).

