

производства, заготовок, переработки и реализации с.-х. продукции. М., 1995, с. 61.

3. Б.Шайтан. Роль и особенности организации переподготовки экономистов АПК в новых условиях./АПК: экономика, управление, 1997, №2, с. 36-39.

УДК 631.158 : 658.310.3

## **РАЗВИТИЕ И СТАНОВЛЕНИЕ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ**

*О.И.Столетова, ассистент*

*Кафедра бухгалтерского учета и аудита*

Аренда занимает важное место в системе земельных отношений и является особой формой оборота главного средства производства в сельском хозяйстве. Арендные отношения являются одним из важнейших направлений перераспределения земли и повышения эффективности ее использования в условиях отсутствия развитого земельного рынка в России.

История развития арендных отношений в России специфична. Если в зарубежных странах развитие арендных отношений происходило последовательно и планомерно, то в России из-за различных обстоятельств, чаще политических, аренда или полностью запрещалась или применялась частично.

Арендные отношения в России начали зарождаться после реформы 1861 года, освободившей крестьян от крепостной зависимости. Отдельные прогрессивно настроенные помещики начали активно внедрять в своих поместьях арендные отношения.

В начале XX века аренда земли занимала особое место в развитии аграрного сектора экономики России. Она стимулировала становление крестьянских хозяйств и их объединений, способствуя повышению эффективности их работы.

После Октябрьской революции к аренде сложилось негативное отношение, а аграрная реформа 1917 года полностью изменила систему земельных отношений. Декрет о земле, принятый II Всероссийским съездом советов рабочих, солдатских и крестьянских депутатов 26 октября 1917 года, отменил аренду земли вместе с правом частной собственности на нее. Однако отмена аренды земли просуществовала до 1922 года, когда аренда была вновь разрешена, хотя и с весьма существенными ограничениями. Только ослабленным крестьянским хозяйствам разрешалось сдавать землю в аренду трудовым хозяйствам на срок

не более трех лет.

В такой форме аренда земель сельскохозяйственного назначения просуществовала до конца 1926 года, когда в соответствии с Постановлением ЦК ВКП (б) от 30.12.26 году была признана отсталой формой землепользования и ликвидирована.

Запрет аренды земли просуществовал в нашей стране несколько десятилетий. И только в последние годы по мере освобождения от идеологических догм аренда земли постепенно начала входить в экономическую практику.

В 80-е годы появилась внутривладельческая аренда, которую можно назвать лишь подобием аренды, существующей в развитых странах, так как арендатор в этой системе по своему существу оставался наемным работником и не являлся собственником полученного урожая.

Настоящее возрождение аренды земли началось с «Основ законодательства СССР и союзных республик об аренде и арендных отношениях» и Закона РСФСР «О земельной реформе» от 23 ноября 1990 года (с последующими изменениями и дополнениями). В Законе говорится о предоставлении гражданам земельных участков в пожизненное наследуемое владение либо пользование, в том числе в аренду. За земли, переданные в аренду, предусматривается арендная плата, размеры которой определяются договором, в порядке, устанавливаемом законодательством РСФСР.

В конце 1993 года в России был подготовлен проект Закона «Об аренде сельскохозяйственных земель», однако он до сего времени не утвержден законодательным органом страны. Соответственно в настоящее время отсутствует закон федерального уровня, регулирующий арендные отношения.

Тем не менее, аренда сельскохозяйственных земель развивается. В 1998 году в аренде находилось около 20 млн. га земель сельскохозяйственного назначения или 80 % всего количества арендованных земель. Из всех обрабатываемых в сельском хозяйстве земель свыше 11 % были арендованными. В 1999 году из 12 млн. собственников земельных долей более 70 % заключили договоры аренды с предприятиями – производителями сельскохозяйственной продукции. В некоторых регионах удельный вес собственников земли, заключивших договоры аренды, был значительно выше, например, в Ростовской области – 71,7 %, Самарской – 75,4 %, Новосибирской области – 76 %, в Ставропольском крае – 88,4 %. В Ульяновской области на 1 января 2001 года ситуация сложилась следующим образом (табл.).

**Структура землепользователей в Ульяновской области  
(на 1 января 2001 года)**

Наименование субъекта права на землю	Общая площадь, тыс. га	Постоянное пользование, тыс. га	Аренда, тыс. га	Арендуемая площадь к общей площади земель, %
Колхозы	250,2	76,7	173,5	69,3
Сельскохозяйственные кооперативы	1293,4	515,7	777,7	60,1
Хозяйственные товарищества и общества	288,8	102,3	186,5	64,6
Научно-исследовательские учреждения и учебные заведения	27,3	26,6	0,7	2,6
Государственные и муниципальные сельскохозяйственные предприятия	288,4	278,4	10,0	3,5
Подсобные и прочие сельхозпредприятия	97,2	67,0	30,2	31,1
Крестьянские (фермерские) хозяйства	93,9	44,6	49,3	52,5
Итого земель	2339,2	1111,3	1227,9	52,5

Самая высокая доля арендованной земли от общей площади земель сельскохозяйственного назначения – у колхозов – 69,3 %. В среднем на каждый из них приходится по области – 5439 га. Также высок удельный вес арендованной земли у сельскохозяйственных кооперативов и хозяйственных товариществ и обществ по 60,1 % и 64,6 % соответственно. Доля арендованной земли у крестьянских фермерских хозяйств, как и в среднем по области, также достаточно высока – 52,5 %. Это означает, что те фермеры, которые имеют возможность расширить производство, то есть располагают достаточным количеством сельскохозяйственной техники и необходимыми материальными ресурсами, дополнительно арендуют государственные и муниципальные земли у органов государственной и муниципальной власти.

В настоящее время одним из важных остается вопрос о сроках аренды. Особое значение придается долгосрочной аренде с правом наследования и выкупа. Ее применение очень важно на истощенных землях для того, чтобы стимулировать арендатора к вложениям средств с целью улучшения качества земли, мелиорацию и в другие важные мероприятия. Долгосрочную аренду можно рассматривать в качестве основного пути к последующему переходу земли в частную

собственность.

Арендные договоры в сельском хозяйстве предусматривают арендную плату как в денежном, так и в натуральном выражении, а также как в доле урожая, так и в фиксированном размере. Базовую арендную плату устанавливают органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации и местные органы власти, как правило, на основе действующих ставок земельного налога с повышающими коэффициентами к ним в зависимости от ценности территории, целевого назначения и местоположения земельных участков, категории арендатора и т.п.

В Ульяновской области размер, условия и сроки внесения арендной платы также устанавливаются договором. Из-за отсутствия рыночной цены земли за базовые размеры арендной платы для сельскохозяйственных предприятий в 2000 году принимались действующие ставки земельного налога. Ставки земельного налога за сельскохозяйственные угодья, в свою очередь, были утверждены Постановлением Законодательного собрания области «О ставках земельного налога на 2000 год» и составили в среднем по области 6,74 руб. за 1 га. Соответственно арендная плата была установлена в таком же ничтожно малом размере. Сумма арендной платы, согласно договорам за земли всех категорий, была начислена в размере 53456 тыс. руб., в том числе за земли сельскохозяйственного назначения 89 тыс. руб.

Переход в соответствии с налоговым кодексом на новую систему земельного налогообложения в процентах от стоимости земли создает условия для принятия в качестве экономической основы определения арендной платы за землю кадастровую стоимость земли по этому участку. Данную систему можно порекомендовать к применению и в Ульяновской области, так как в 2000 году были затрачены значительные средства на проведение кадастровой оценки земель всех категорий, в том числе и сельскохозяйственных.

Базовая ставка арендной платы, также как и земельный налог, должна определяться в процентах от кадастровой стоимости земли, ее минимальное значение должно обеспечивать содержание и воспроизводство земельных ресурсов, а также нормативный доход на инвестиции на обустройство земель.

Современная система платежей за землю в России далека от совершенства. За время ее существования не удалось достичь от платежей за землю как инструмента фискальной политики, а также реализации рационального землепользования. Основными причинами такого положения являются: низкий уровень земельного налога; недостаточ-

ный учет ценности земельных участков при установлении ставок земельного налога и размеров арендной платы; незавершенная инвентаризация земельных участков. Поэтому в новых условиях хозяйствования и освоения организационно-экономического механизма регулирования аренды земли необходима переоценка сложившихся арендных отношений и определение новых требований для их совершенствования.

#### Литература

1. Аренда земельных участков в Российской Федерации. / Киселев В.И., Комов Н.В., Обуховская Т.Д. и др. – М., 2000.
2. Земельный вопрос. / Е.С. Строев, С.А. Никольский, В.И. Кирюшин и др.; под ред. Е.С. Строева. – М.: Колос, 1999, 53бс.
3. Нуриахметов Р. Арендные отношения в сельском хозяйстве. – //АПК: экономика, управление, 2001, № 1, с.72.
4. Черняев А., Заворотин Е. Организация аренды земель сельскохозяйственного назначения. – //АПК: экономика, управление, 2000, № 6, с.64.

УДК 502.53.06 + 631.15 : 33

### ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ ЭКОЛОГИИ ЗЕМЕЛЬ

*Т.В.Филичкина, ассистент, С.А.Артюшин, студент  
Кафедра бухгалтерского учета и аудита*

Одна из важнейших функциональных задач современной экологии – разработка основ и принципов природосообразности в различных областях производственной деятельности. При этом наряду с аргументированным объяснением различных реальных и возможных ситуаций необходимы дельные рекомендации по организации рационального природопользования и предотвращению отрицательных последствий, обусловленных непродуманным вмешательством в окружающую среду и ее непредвиденными изменениями. По мнению видного отечественного эколога, академика С.С.Шварца, весьма актуальной проблемой нынешнего этапа взаимодействия общества и природы является конструирование окружающей среды по образцу и подобию природной, достижение гармоничного развития природы и экономики .

Проблемы охраны и рационального использования земельных ресурсов значительно обострились в последние десятилетия XX века. По мнению ученых, это связано с многоплановым значением земли и проявлением того или иного его фактора в условиях углубления экологического кризиса, а также в разрешении социально-экономических и