

Бакытжан Абдраимов, Сауле Сулейменова, Шолпан Саймова
**ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ
ЭКОНОМИЧЕСКОГО МЕХАНИЗМА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
ЗА ЗЕМЛЮ В ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ**

В статье уделено внимание экономическому, историко-политическому, социологическому и правовому анализу развития и становления аренды и арендной платы за землю. Изучено действующее законодательство в этой области, выявлены его пробелы и недостатки, разработаны рекомендации и предложения, направленные на совершенствование действующего земельного законодательства в зарубежных странах.

Ключевые слова: аренда, арендная плата, земля, законодательство, договор, стороны договора, рента, земельный налог.

Лит. 17.

Бакитжан Абдраимов, Саулі Сулейменова, Шолпан Саймова
**ТЕОРЕТИЧНІ І МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ
ЕКОНОМІЧНОГО МЕХАНІЗМУ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ
ЗА ЗЕМЛЮ У ЗАРУБІЖНИХ КРАЇНАХ**

У статті приділено увагу економічному, історико-політичному, соціологічному і правовому аналізу розвитку та становлення оренди й орендної плати за землю. Вивчено законодавство в даній сфері, виявлено його прогалини та недоліки, розроблено рекомендації і пропозиції, спрямовані на вдосконалення чинного земельного законодавства в зарубіжних країнах.

Ключові слова: оренда, орендна плата, земля, законодавство, договір, сторони договору, рента, земельний податок.

Bakhytzhан Abdraimov¹, Saule Suleimenova², Sholpan Saimova³
**THEORETICAL AND METHODOLOGICAL BASIS
FOR THE ECONOMIC MECHANISM OF LAND
RENT IN FOREIGN COUNTRIES**

The authors of the paper carry out the economic, historical political, sociological and legal analyses of the establishment and further development of rent and land rent in particular. Legislation in the related field is studied, and gaps and drawbacks in it are revealed, thus enabling the development of recommendations and proposals on further improvement of current land legislation in foreign countries.

Keywords: rent; rent payment; land; legislation; agreement; parties in the agreement; land rent; land tax.

Постановка проблеми. Изучая и анализируя многочисленные теории земельной ренты, приходится сталкиваться с разнообразием взглядов и широтой экономической мысли в отношении данного явления. Генезис теории земельной ренты показывает, что трактовка и анализ земельной ренты на протяжении нескольких веков представлялись наиболее сложной и вместе с тем актуальной задачей.

Анализ последних исследований и публикаций. Особое внимание ей уделяли классики экономической теории: К. Маркс [12], У. Петти [15], Д. Рикардо

¹ Doctor of Law, Professor, Honour Academician of National Science Academy of the Republic of Kazakhstan, L.N. Gumilyov Eurasian National University, Astana, Republic of Kazakhstan.

² Doctor of Law, Professor, Al-Farabi Kazakh National University, Almaty, Republic of Kazakhstan.

³ PhD Student, L.N. Gumilyov Eurasian National University, Astana, Republic of Kazakhstan.

[15], А. Смит [15]. Развитие теории земельной ренты продолжалось в XX веке. Наибольший вклад в этой области внес один из ведущих представителей неоклассической экономической теории А. Маршалл [13].

Основной **целью исследования** является систематизация и аналитическое изучение аренды и арендной платы за землю в зарубежных странах, исследование, анализ аренды земли различных категорий земель, в том числе земель сельскохозяйственного назначения, обусловленный особым положением названной категории земель в контексте экономических преобразований в зарубежных странах, разработка направлений и методов дальнейшего совершенствования арендных земельных отношений.

Методологическая основа исследования определяется диалектическим методом познания, позволяющим рассматривать арендную плату за землю в качестве динамической категории, определяемой конкурентными политическими, экономическими и социальными факторами, в основе которого лежит объективный анализ действительности, позволяющий рассматривать явления во взаимной связи и обусловленности.

В научной статье на основе применения научных методов (исторического, формально-логического, системно-структурного, сравнительного анализа) исследуются вопросы регулирования отношений, возникающих при аренде за землю.

Основные результаты исследования. В настоящее время вопрос о земельной ренте приобрел еще более актуальное звучание. В период перехода к рыночной экономике вводится система платного землепользования, которая должна отвечать определенным требованиям. Во-первых, нужно стимулировать рациональное использование земельных ресурсов; во-вторых, обеспечить сельскохозяйственным производителям относительно равные возможности для расширения воспроизводства; в-третьих, создать условия для восстановления нарушенных земель, повышения плодородия почв [11].

Отношения найма земли и соответственно платы за ее использование имели место еще в Древнем Египте и на Древнем Востоке.

Существовавший в XVIII в. до нашей эры в Древнем Вавилоне кодекс Хаммурапи строго регламентировал отношения между наймодателями и наемщиками земли. Найм имущества, земли получил широкое распространение также в Древней Греции и Риме. В период античности наиболее распространенной системой аренды земли считался колонат. Основным собственником земли в тот период являлось государство, оно сдавало земельные участки в платное пользование на определенный срок общинам, гражданам, мелким земледельцам – колонатам. Государство, будучи собственником всех земель, предоставляло ее на условиях возвратности и платности, плата за использование земель являлась в то время составной частью государственного дохода. Данная форма передачи земли в платное пользование была более выгодной, чем использование труда рабов при обработке. Эта форма землепользования к тому же полностью контролировалась и регулировалась официальным институтом – государством. Предметом найма также являлись рудники, театры, дома, рабы и даже служебные обязанности, права и т.д. [10].

Крупные и мелкие собственники сдавали землю крестьянам в аренду на условиях выпаса скота, за часть урожая и т.д. О шестидольниках – бедных крестьянах, которые обрабатывали земельные участки частных землевладельцев на условиях получения шестой доли урожая, известно из работ Аристотеля [1].

В системе отношений аренды земли участвовали такие субъекты, как государство, община, частные земельные собственники и крестьяне. Отношения найма между ними регулировались нерыночными принципами.

Формирование прав собственности на землю приводило к тому, что постепенно ограничивались свободные, никем не занятые земельные участки. С другой стороны, возникновение и развитие рыночных отношений способствовало тому, что объектом купли-продажи становились не только товары, имущество, но и те или иные права пользования факторами производства, в том числе и землей. Постепенный захват всех земель и превращение их в объект чьей-либо собственности ограничивал свободный доступ к земле и всех остальных. Эта проблема разрешалась возникновением в обществе отношений найма, то есть «договора, по которому одна сторона обязывалась предоставить другой пользование вещью на определенный период времени за известный эквивалент» [7].

В Энциклопедическом словаре Ф.А. Брокгауза и И.А. Ефрона понятие «аренда», с одной стороны, рассматривается как слово, происходящее от средневекового *renda, renta* (от лат. *reddita*; фр. *rente*), означающее отдачу имущества в наем за известную ренту, наемную плату; с другой – как юридический термин, обозначающий процесс найма недвижимого имущества, что подразумевает такое договорное правоотношение, в силу которого одно лицо обязывается предоставить другому в пользование недвижимое имущество за определенное вознаграждение [2].

Постепенно за процессом найма земли стало закрепляться понятие аренда, а за наемной платой – рента (арендная плата). Так, слово «аренда», по мнению В. Даля, восходит к немецкому языку и означает условную плату владельцу за содержание различных объектов, в том числе и земли [6].

Аренда во многих русских словарях и словарях иностранных слов трактуется как найм имущества, земли, то есть как договорное отношение, т.е. как договор, и соответственно, как правовое отношение и лишь потом – как плата за пользование имуществом [16].

В Экономической энциклопедии под редакцией А.М. Румянцевой аренда рассматривается как имущественный наем, как договор, по которому одна сторона (арендодатель, наймодатель) предоставляет другой стороне (арендатору, нанимателю) имущество во временное пользование за определенную плату [17].

Действительно, аренда – это договор найма имущества и земли. Однако именуемые правовые процессы формируются в связи с возникновением экономических отношений по поводу платного вовлечения земли в процесс производства, связанных с процессом формирования величины наемной платы, то есть платы за пользование землей (ренты), распределения полученной от ее использования прибыли (дохода). Эти процессы, по сути, предоставляют

собой рентные отношения, которые составляют сущность этих взаимоотношений. Но в то же время названные процессы не могут существовать друг без друга. Так, рентные отношения невозможны без оформления договора найма, так же, как последние не возникают без соответствующего экономического интереса участников этого процесса.

Таким образом, экономические и правовые отношения, возникающие между собственником земли и другим субъектом по поводу найма земли и формирования платы за ее использование, возникают и функционируют как неразрывная, то есть единая система отношений. При этом условия использования земли оформляются в договоре найма. Рентные отношения в рамках аренды земли, состоят в неразрывной связи с правовыми отношениями. Первый связан с оценкой величины платы за пользование землей, с распределением дохода, полученного от ее использования, второй с договорными отношениями и официальными правилами, в которых закрепляются вышеуказанные экономические условия платного и срочного использования объекта и образцы поведения участников. Эта совокупность взаимоотношений между собственником земли и землепользователем, с одной стороны, представляет собой арендные (договорные) отношения, а с другой – рентные (экономические).

Таким образом, рентные и арендные отношения, возникающие между собственником земли и другим субъектом по поводу передачи земли в платное срочное пользование, составляют единую целую систему взаимоотношений, образующихся из экономических и правовых процессов. В этом и заключается сущностная сторона этих взаимосвязанных отношений, для обозначения которых следует использовать понятие арендно-рентные отношения.

Отрадно отметить, что на сегодняшний день в системе платежей за землю арендная плата в наибольшей мере, по сравнению с другими видами платы (земельный налог, нормативная цена земли), выступает в качестве рыночного показателя. И это неоспоримый факт. Практика ежегодной корректировки ставок арендной платы за пользование землями позволило большинству зарубежных стран привести их в соответствие с рыночной ценой земли.

Существуют различные подходы к установлению размеров арендной платы. В Дании, Ирландии, Греции, Люксембурге и Норвегии землевладелец и арендатор самостоятельно договариваются о размере арендных платежей. В других государствах, где аренда имеет значительно большее значение, существует законодательство по регулированию арендной платы. В Великобритании обе стороны могут самостоятельно определить размер арендной платы, но рассматривают и утверждают ее местные власти согласно стандартам, регулирующим размер такой оплаты. Закон предусматривает также регулирование или административное утверждение арендной платы в Ирландии и Франции. Власти могут контролировать арендную плату, устанавливая максимальный или стандартный ее размер. На этой основе готовятся фактически контракты по аренде. Такая практика существует в Нидерландах, Испании, Бельгии, Португалии и Японии. При этом арендную плату исчисляют в денежной форме, исходя из потенциального урожая и цен за прошедшие годы [5].

Таким образом, регулирование арендной платы зависит от специфики каждой страны, поэтому выявить общую закономерность здесь трудно, хотя различие между более либеральной заокеанской и более регламентируемой европейской и японской видно. Здесь опять-таки важны национальные традиции и землеобеспеченность.

Темпы и эффективность развития арендных отношений в значительной мере зависят от принципов формирования и вида арендных платежей. В зарубежной практике чаще всего применяют следующие формы арендной платы: фиксированная денежная – устанавливают и выплачивают в виде определенной суммы денег; натуральная – устанавливают и выплачивают в виде определенного количества сельскохозяйственной продукции; гибкая денежная оплата – натурально-денежная. Вид арендной платы подбирают арендатор и землевладелец, исходя из конкретных условий, и фиксируют его в договоре [14].

Арендная плата представляет собой вид прибыли, ежегодно поступающей владельцу земельного участка от сдачи ее в аренду. Она имеет двоякую природу: во-первых, это компенсация владельцу за временное лишение права собственности; во-вторых, это плата арендатора собственнику земельного участка [9]. Арендная плата состоит: из амортизации основного капитала, инвестиционного в данный участок земли в виде различных зданий, сооружений, ссудного процента за остальной инвестированный капитал; земельной ренты в зависимости от плодородия и местонахождения земельного участка. Она включает дифференцированную ренту (первую и вторую), монопольную и абсолютную ренты [8]. Земельную ренту как компонент арендных платежей определяют в соответствии с земельным кадастром, разработанным в различных странах английским методом или методом Торренса [14].

При денежной форме оплаты аренды арендатор выплачивает землевладельцу фиксированную ставку арендной платы, рассчитанной на весь участок или погектарно. Такая плата не зависит от полученного урожая или эффективности работы арендатора. Ее могут выплачивать до начала уборки урожая, после нее или частями в течение года. Владелец земли полностью устраняется от управления хозяйством. Арендатор независим в управлении фермой и несет неограниченную ответственность за риск [3].

Фиксированная денежная арендная плата гарантирует владельцу земли стабильный доход, освобождая его от участия в производственном и сбытовом риске. Эта форма оплаты подходит для владельцев земельных долей, которые не проживают в местах расположения этих наделов и не занимаются сельскохозяйственным производством. Арендатор в этом случае полностью ответственен за риск и располагает широкими полномочиями, полной производственной независимостью в управлении арендованным участком и распределении дохода, а владелец доли, не теряя прав на нее, получает фиксированный доход.

Ставки фиксированной арендной платы определяется рынком конкретного региона, отражая баланс спроса и предложения в области аренды сельскохозяйственных угодий. Размер арендной платы зависит от района и обусловлен местными традициями. Ставка может быть рассчитана с учетом за-

трат каждого из партнеров, связанных с производством сельскохозяйственной продукции. Но она все равно не зависит от результатов хозяйственной деятельности [4]. Такой вид ставки встречается, к примеру, в Канаде, где арендатор выплачивает землевладельцу фиксированную сумму за использование земли и ее улучшения. При этом арендатор получает весь доход и все права на производственные выплаты и субсидии. Он обеспечивает рабочую силу, машины и несет все расходы, кроме налогов на собственность, страхования построек и оплаты капитального ремонта строений [5].

Однако важно отметить, что денежная форма арендной платы связана с довольно большим риском для арендатора в условиях значительных изменений урожайности и цен на сельскохозяйственную продукцию. При падении цен или валового сбора при фиксированной ставке арендной платы фермер может столкнуться с серьезными финансовыми затруднениями. Это обстоятельство обуславливает распространение натуральных форм арендной платы.

Натуральная арендная плата – традиционный тип гарантированных платежей при издольной (натуральной) аренде, когда арендатор расплачивается с землевладельцем частью полученного продукта. Размер натуральной арендной платы составляет определенную долю полученной продукции (1/3 – во Франции, 1/2 – в Испании, от 1/2 до 1/4 – в США и др.) в натуре или денежном выражении (в текущих ценах). Землевладелец оплачивает налог на собственность и при необходимости организует хранение продукции. Арендатор получает оставшуюся часть продукции, обеспечивает машины, труд и несет текущие расходы, необходимые для получения урожая.

Пропорционально ограничиваются при этом хозяйственная самостоятельность и доход арендатора. Эта форма арендной платы может быть эффективна при расчетах с владельцами участков (долей), которые сами не могут участвовать в производственном процессе (пенсионеры, инвалиды, сельская интеллигенция).

Можно выделить два наиболее распространенных (США, Канада) способа определения натуральной арендной платы [16]. До заключения арендного договора партнеры подсчитывают и распределяют между собой необходимые затраты, а затем пропорционально устанавливают долю участия в полученном результате. При втором способе заранее оговаривают долю урожая как размер арендной платы и пропорционально этому делят затраты [3].

Оплата аренды частью производственной продукции обеспечивают владельцу земли определенные преимущества в благоприятные годы, но и вынуждает делить с арендатором риск, связанный с колебаниями цен объемов производства. Смягчение рисков для арендатора сопровождается частичной потерей хозяйственной самостоятельности. Арендатор обязан согласовывать с землевладельцем целый ряд важных вопросов своей деятельности, например, вид возделываемых культур, структуру занимаемых ими площадей, тип и объем принимаемых удобрений и т.д. Распределение рисков между партнерами арендного договора приводит также к тому, что арендная плата при издольщине обычно выше, чем при фиксированной денежной аренде, – это естественная плата арендатора за более низкий риск.

Издольная форма арендных платежей распространена при производстве культур с высоким рыночным риском реализации, обусловленным колебаниями цен и урожая, например, в виноградарстве (Франция, Швейцария, Австрия). В США и Канаде издольную аренду широко используют в районах производства зерна или других культур, сбор, обработка и хранение урожая которых не связаны со значительными для землевладельца трудностями [4]. В ряде стран от этого вида аренды либо отказались (Германия), либо сократили до минимума. Так, в Испании земли, арендуемые издольщиками, составляют 3,4%, во Франции – 1% обрабатываемых угодий, в Швейцарии лишь 0,5% хозяйств – долевые фермы [9].

Гибкая арендная денежная плата сочетает в себе черты денежной и издольной систем оплаты. Она увязывает размер арендой ставки с ценой за продукцию или урожайностью или же одновременно с обоими этими показателями. Эта зависимость позволяет разделить риск между землевладельцем и арендатором, а также преодолеть некоторые проблемы, возникающие во время традиционной аренды земли с денежной или натуральной оплатой.

Гибкие арендные платежи основаны на предварительном соглашении землевладельца и арендатора об определенном количестве продукции и методике расчета средней цены. Последняя может быть установлена на уровне текущей, средней за год, за несколько лет. При этом не исключается ответственность арендатора за риск в колебании урожайности и владельца земли – в колебании цен. Однако землевладелец имеет право на часть дополнительной прибыли, полученной от неожиданного повышения цен на сельскохозяйственную продукцию.

Существует различные методы расчета гибких арендных платежей. Так, в США владелец земли и арендатор договариваются о базовой ставке арендного платежа, которую применяют до тех пор, пока цена колеблется в определенных пределах. Например, базовая ставка за 1 га может быть 148,3 дол. США при цене за 1 т производимой продукции 100–110 дол. США; при каждом изменении цены на продукцию на 1 дол. США больше или меньше предела арендная ставка за 1 га будет увеличиваться или снижаться на 1,48 дол. США. Таким образом, гибкая система арендной платы более независима, чем натуральная оплата, и более динамична, чем денежные фиксированные платежи [14].

В большинстве стран формы оплаты аренды выбирают свободно и по усмотрению сторон. Так, в Великобритании и Германии арендную плату взимают исключительно в денежной форме, а в Дании и Нидерландах форма арендной платы предписана в законодательном порядке (в Дании – гибкая денежная, в Нидерландах – денежная). В США и Канаде широко применяют натуральную арендную плату [4].

Независимо от вида арендных платежей арендная плата за пользование землей должна включать амортизацию основного капитала, инвестированного в данный участок земли в виде различных зданий, сооружений, ссудный процент за остальной инвестированный капитал и земельную ренту, зависящую от плодородия участка [16].

Методические подходы определения арендной платы в зарубежных странах значительно варьируются. До заключения арендного договора в боль-

шинстве стран делают тщательные расчеты ориентировочной арендной платы. Для этого используют как абсолютные показатели (урожайность, затраты, доход, цены и др.), так и относительные, т.е. расчетные величины (коэффициенты, индексы, соотношение и пр.). Принимают во внимание продуктивность земельных угодий, продолжительность срока аренды. Источниками информации служат фактические расходы на арендуемом участке земли, цены, фактические и рыночные данные по арендной плате в регионе, размер выплат и взносов, а также государственных субсидий.

Существуют достаточно разнообразные методики расчета арендной платы, которые базируются на одном из трех подходов: на основе чистого дохода арендатора, издержек собственника земли и участия собственника в чистом доходе. Каждый из этих подходов дает разный размер арендной платы, и используют их в зависимости от спроса и предложения на землю, вида арендной платы.

Первый метод основан на принципе, по которому после выплаты аренды чистый доход арендатора должен позволить ему покрыть свои затраты и получить прибыль за труд и управление фермой. По методу издержек собственника подсчитывают 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 включают амортизацию зданий, ирригационных сооружений, заграждений и т.п. При использовании метода участия собственника в чистом доходе размер арендной платы зависит от ожидаемого дохода.

Выводы. Условная классификация и анализ видов арендной платы и методов их расчета дают представление об основных принципах разработки арендных платежей. На их основе существует множество вариантов определения арендной платы. Договорная свобода арендных отношений позволяет в каждом конкретном случае гибко приспособлять требования сторон к реальным условиям. Изучение теоретического и методологического подхода к определению арендной платы за землю в зарубежных странах имеет принципиальное значение для создания эффективной законодательной базы в сфере аренды земельных отношений. Выработанная и сложившаяся веками концепция экономического и правового регулирования имущественного найма земли в зарубежных странах служит эмпирическим материалом для совершенствования законодательства об аренде земельных участков для стран постсоветского пространства.

1. Аристотель. Афинская политика / Пер.с лат. – М.: Соцэкгиз, 1936. – 400 с.
2. Брокгауз Ф.А., Ефрон И.А. Энциклопедический словарь. – СПб., 1890. – 455 с.
3. Бронштейн Н.Л. Земля и хозяйственные отношения. – М.: Колос, 1978. – 350 с.
4. Вахаев А.А. Земельный кадастр: теоретические основы государственного земельного кадастра. – М., 2003. – 383 с.
5. Вахаев М.Х. Теория и практика регулирования земельных отношений в условиях рынка. – СПб., 2006. – 362 с.
6. Даль В.И. Толковый словарь живого великорусского языка: В 7 т. // dal.sci-lib.com.
7. Загайтов И.Б. От теории ренты к преодолению негативных явлений в экономике. – Воронеж: Воронежский ун-т, 1987. – 246 с.
8. Карнаухова Е.С. Дифференциальная рента и экономическая оценка земли. – М.: Экономика, 1977. – 125 с.

9. Лукманов Д.Д. Арендно-рентные отношения: институциональный анализ. – М., 2005. – 234 с.
10. Лукманов Д.Д. Эволюция арендно-рентных отношений в свете концепции институционализма. – Уфа: Гилем, 2004. – 250 с.
11. Ляпина О.А. Правовое регулирование платы за природные ресурсы в Российской Федерации: Дис... канд. юрид. наук. – Саратов, 1999. – 250 с.
12. Маркс К., Энгельс Ф. Сочинения. – 2-е изд. М.: Государственное издательство политической литературы, 1955–1981. – Т. 4. – 176 с.
13. Маршалл А. Принципы экономической науки: В 3-х т. – М.: Прогресс, 1993. – Т. 3. – 250 с.
14. Сагайдак А.Е. Земельная собственность и рента. – М.: Агропромиздат, 1991. – 150 с.
15. Смит А., Петти У., Рикардо Д. Антология экономической классики. – М., 1991. – 300 с.
16. Фишер С., Дорбуш Р., Шмалензи Р. Экономика / Пер.с англ. со 2-го изд. – М.: Дело ЛТД, 1993. – 330 с.
17. Экономическая энциклопедия / Гл. ред. А.М. Румянцева. – М.: Советская энциклопедия, 1972. – Т. 1. – 350 с.

Стаття надійшла до редакції 22.11.2012.

КНИЖКОВИЙ СВІТ



СУЧАСНА ЕКОНОМІЧНА ТА ЮРИДИЧНА ОСВІТА
ПРЕСТИЖНИЙ ВИЩИЙ НАВЧАЛЬНИЙ ЗАКЛАД
НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ УПРАВЛІННЯ

Україна, 01011, м. Київ, вул. Панаса Мирного, 26
E-mail: book@nam.kiev.ua
тел./факс 288-94-98, 280-80-56



Міжнародні фінанси: Навчально-методичний посібник. – К.: Національна академія управління, 2011. – 300 с. Ціна без доставки – 30 грн.

Автор: **О.І. Соскін.**

У посібнику розкриті основні положення, сутність, механізми та функції міжнародних фінансів, розвиток та сучасний стан світової валютної системи та міжнародних фінансових ринків; проаналізовані сучасні тенденції у сфері міжнародних фінансів. Посібник сформовано відповідно до вимог Болонського процесу. Видання містить комплексні тестові завдання, питання для самоконтролю, глосарій. У посібнику знайшли відображення актуальні сучасні дослідження у сфері міжнародних фінансів, матеріали фахових періодичних видань «Актуальні проблеми економіки», «Економічний часопис – XXI» та інших.

Посібник призначено для студентів та аспірантів економічних спеціальностей, а також тих, кому цікаво сформулювати власне розуміння проблематики міжнародних фінансів.