ЧАСТНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА ЗЕМЛЮ И АРЕНДА ЗЕМЛИ В ПЕРЕХОДНОЙ ЭКОНОМИКЕ

Байтасов Рахметолла Рахимжанович

кандидат сельскохозяйственных наук, доцент Гродненского филиала Института современных знаний им. А. М. Широкова, г. Гродно

В Беларуси по аграрной проблеме господствует точка зрения, что достаточный юридический и экономический статус, обеспечивающий наличие реальных полномочий и самостоятельное ведение хозяйства на земле и эффективное хозяйствование на ней, дает арендная форма землепользования, а не право собственности на землю. Утверждается, что арендатор (юридическое или физическое лицо) обладает практически всеми материальными и моральными стимулами, что и полный собственник земли, поскольку он реально наделяется правами полного хозяина результатов своего труда.

Данное положение, противоречащее основным постулатам теории воспроизводства (признаваемой и марксистской научной школой), утверждающей, что право собственности на результаты труда является вторичным, производным, т.е. следствием юридически закрепленного и экономически реализованного права собственности на средства производства, закреплено в Конституции Республики Беларусь, Кодексе о земле и положено в основу реализуемой в стране «Программы совершенствования агропромышленного комплекса Республики Беларусь на 2001-2005 годы» (основы землепользования составляет государственная собственность на сельскохозяйственные земли).

Общепризнано, что важнейшим фактором повышения эффективности использования земельных угодий являются стимулы, создаваемые правом частной собственности на землю. Не будучи собственником земли и других средств производства, сельский производитель не имеет подлинного статуса хозяина, является подневольным работником, без мотивации сохранять средства производства, в т.ч. и землю. Исторический опыт показывает, что только у хозяина действуют внутренние стимулы к высокопроизводительному труду без надзора и контроля извне, что способствует повышению эффективности его труда и значительно удешевляет производство продукции. Поэтому право частной собственности на землю - основа всех форм земельных отношений в большей части цивилизованного мира.

Приватизация земли выступает основным институциональным преобразованием, предусматриваемым программами рыночных реформ. Основная масса земли в большинстве стран мира передавалась в частную собственность в ходе аграрных реформ.

Земля находится в государственной собственности только в ряде постсоветских республик, Монголии, Новой Зеландии и Израиле. При этом почти 90 % земельных фондов Израиля совместная собственность государства и Еврейского национального фронта. К тому же в Новой Зеландии и Израиле фактически существует земельный оборот (продается, покупается и сдается в аренду право пользования землей).

Вместе с тем ни в одной стране мира нет действительно свободного земельного рынка и неограниченного права частной собственности на землю. В странах англо-американской правовой семьи все права землевладения (в т.ч. земельная собственность) рассматриваются как права на недвижимость и регулируются в рамках гражданского права. Использование земли для сельскохозяйственных нужд обеспечивается преимущественно экономическими методами.

В странах романо-германской правовой семьи право собственности на землю

считается разновидностью общего права собственности на недвижимость, поэтому широко представлено не только в гражданских кодексах, но и в специальных законах, содержащих множество административно-правовых норм. Использование земли для сельскохозяйственных нужд обеспечивается административно-правовыми методами. Например, государственные органы вправе потребовать от собственника земли провести мелиоративные работы в соответствии со своими планами и под своим контролем; принудительно изъять и передать крупным, хорошо организованным хозяйствам земли небольших и слабых хозяйств (Бельгия, Германия, Испания, Франция); контролировать сельскохозяйственное производство и вмешиваться в технологический процесс (в Италии, например, установлена государственная монополия на производство и продажу определенных видов культур (так, табак могут выращивать и частные производители, но они обязаны получить концессию)). Кроме того, реализуются программы совместного (государство и частники) выращивания сельскохозяйственных культур при помощи выдачи специальных лицензий и др.; и т.д.

Везде в мире существует арендная форма земельных отношений. В развитых странах фермеры работают как на собственной, так и на арендованной земле. Фермеры Бельгии, Германии и Франции арендуют более 60 % возделываемых земель, Люксембурга - 53, Швеции - 45, Португалии - 28, Греции - 25, Дании и Испании - 23, Италии и Финляндии - 22, Австрии - 20, Ирландии - 12. Средняя доля аренды в 15 странах ЕС составляет 39 %. В Канаде 30 % земель сельскохозяйственного назначения не принадлежит фермерам, ее обрабатывающим.

В то же время сегодня четко прослеживается тенденция снижения удельного веса аренды и повышения доли собственной земли. Так, в США в 1935 г. фермеры арендовали более 50 % возделываемой земли, а сейчас около 35 %. В Великобритании перед 1-й мировой войной аренда составляла 88 % фермерской земли, в 1950 г. - 62, в 1985 г. - 39, а в конце 1990-х гг. - 35 %. В Нидерландах удельный вес арендованной земли снизился с 52 % в 1958 г. до 35 % в 1987 г. и 29 % в конце 1990-х гг.

Опыт развитых стран показывает, что аренда эффективна лишь на базе использования собственной земли и в сочетании с ней. В этих странах подавляющая часть земельных участков, сдаваемых в аренду, находится в частной собственности. Землю арендуют у тех собственников, которые по каким-то причинам сами ее не возделывают. Например, сдача земли в аренду имеет большое значение для фермеров, уходящих на пенсию или прекращающих сельскохозяйственную деятельность; многие собственники и арендаторы являются родственниками, и арендные отношения представляют собой начальную стадию передачи земли по наследству; арендными операциями занимаются крупные земельные собственники и корпорации.

Аренда позволяет преодолеть высокий инвестиционный барьер для фермеров, начинающих вести хозяйство и не имеющих достаточных средств. Так, например, в США чистых арендаторов, работающих только на арендованной земле, в 1940 г. было 39 % всех фермеров, а сейчас лишь 10 %.

Аренда - важный фактор увеличения размеров фермерских хозяйств. При высоких ценах на землю ее дополнительные площади экономически выгоднее не покупать, а брать в аренду. Поэтому фермеры, стремящиеся расширить масштабы производства и увеличить доходы, арендуют ее. В связи с этим удельный вес аренды выше в крупных по размеру группах фермерских хозяйств. В Европе средний размер фермы достигает почти 40 га в странах, где более 30 % земли арендуется (Германия, Великобритания, Люксембург, Франция, Швеция) и всего 18 га там, где этот показатель ниже 30 %. В Канаде фермы на арендованной земле вдвое крупнее расположенных только на собственной земле; в США фермы на собственной и арендованной земле (а таких в стране 55 %) в три раза больше тех, где производство ведется только на

принадлежащих владельцу площадях (1/3 всех ферм страны) (соответственно 358 и 112 га).

Данный факт широко используется в Беларуси. Утверждается, например, что в мире происходит процесс отделения земельной собственности от сельского предпринимательства и аренда все шире используется для изменения структуры землевладения и землепользования в пользу крупнотоварного производства и корпоративных форм предпринимательской деятельности, вывода АПК из стихии рынка на научно управляемую основу, что обеспечивает сельскохозяйственным предприятиям более высокую устойчивость, рост эффективности, конкурентоспособности на внутреннем и внешнем рынках. Таким образом, отстаивается идея сохранения ныне переименованных колхозов и совхозов (предусматривается их реорганизация по 10 моделям), основанных на государственной собственности на землю (земля передается им в пользование (фактически разновидность аренды)) и не создаются условия для развития семейных фермерских хозяйств. Данное положение является одним из основных принципов Программы совершенствования АПК Беларуси на 2001-2005 гг. (основным видом сельскохозяйственного предприятия является крупнотоварное хозяйство), при намечающейся поддержке крестьянских (фермерских) хозяйств.

Однако что понимают под крупнотоварным производством у нас и на Западе? Проанализируем следующие данные: в Беларуси средняя площадь сельскохозяйственного предприятия - около 3 тыс. га, в Великобритании - 70 га, Дании и Люксембурге - 40, Франции - 39, Швеции - 34, Германии - 30, Ирландии - 28, Финляндии - 22, Испании - 20, Нидерландах - 18, Австрии - 15, Португалии - 9, Италии - 6, Греции - 5 га, в среднем по 15 странам ЕС - 18 га. В США средний размер индивидуальной фермы - 114 га, семейной корпорации - 443 га. При этом в основном это фактически семейные фермы, зарегистрированные как корпорации из соображений обеспечения прав наследования или налоговых льгот. На традиционные корпорации со сравнительно большим числом акционеров в США приходится менее 0,5% всех ферм и 1,4% земли. Средняя площадь такой корпорации - 610 га. Комментарии, как говорится, излишни.

В Беларуси, как и в других странах СНГ, индивидуальное фермерское хозяйство ассоциируется с чрезвычайно раздробленными фермами, что обусловлено, по мнению исследователей, феноменом личных подсобных хозяйств, бывших основой индивидуального сельского хозяйства в СССР и сохранивших до сих пор эту роль в странах, возникших на его территории.

Однако в рыночной экономике индивидуальное сельское хозяйство не обязательно должно быть мелким (и это показано выше). Размеры фермы ограничиваются лишь возможностями ее владельца, включая его управленческие способности, и наличием физических и финансовых ресурсов. Решающим фактором отнесения ферм к группе семейных является преобладание собственных трудовых затрат хозяина и его семьи в общих трудовых затратах и уровень дохода, обеспечивающий прожиточный минимум.

Предполагается, что собственно аренда в нынешних неплатежеспособных (и только!) хозяйствах Беларуси будет развиваться по двум направлениям (моделям). Вначале при организации внутрихозяйственных подразделений планируется в их хозяйственную деятельность включить элементы рыночного механизма (арендная плата, договорная или рыночная цена и др.). На последующем этапе проведения реформы предусматривается передача земли в собственность работникам предприятия для создания предпосылок развития аренды по второй модели, когда после получения в собственность своих земельных долей члены хозяйств станут арендодателями, а

реформированные предприятия приобретут статус арендатора.

Здесь совершенно игнорируется негативный опыт России по приватизации сельскохозяйственных земель посредством ее раздела на индивидуальные доли между работниками хозяйств, предоставлению права владельцу доли использовать ее в роли земельного пая при вхождении в состав реформируемого хозяйства.

Арендные отношения, так, как они понимаются в Беларуси, предусматривают, что землей доверяют распоряжаться государству, т.е. чиновнику. Как известно, материальное благополучие чиновника от хорошего хозяйствования на земле не зависит, а устанавливается вышестоящим чиновником. Поэтому необходимы настоящие хозяева земли, благополучие которых зависит от результатов хозяйствования на земле.

Об этом красноречиво свидетельствуют следующие данные. В 2002 г. суммарно бюджетные средства выделенные на развитие агропромышленного комплекса Беларуси составили в расчете на 1 га сельскохозяйственных угодий 52 долл. США, в России - 9,5, на Украине - 17, в странах Балтии примерно 14 - 25, в Новой Зеландии и Австралии от 3 до 10 долл. США. В то же время за 2001-2002 гг. по сравнению с 1998—2000гг. валовая продукция сельского хозяйства Беларуси снизилась на 28 %, количество убыточных сельскохозяйственных предприятий превысило 60 %.

В последние годы аренда стала распространенной формой земельных отношений в странах с переходной экономикой (Китай, Польша, Россия и др.). Так, в Польше аренда стала одной из наиболее эффективных форм реструктуризации собственности и управления государственных сельскохозяйственных предприятий. Агентство сельскохозяйственной собственности Государственной казны (АСХСГК) с начала своей деятельности и до конца 1997 г. сдало в аренду 3 633 тыс. га земли, подписав почти 194 тыс. договоров. В структуре арендованных земель преобладали участки до 1 га (48 % договоров), а также площадью от 1 до 10 га (40 % договоров). В группе с площадью участков от 10 до 100 га заключено 9% договоров аренды, свыше 100га - 3 % таких договоров (в то же время общая площадь арендованных земель в этой группе составила 78 % всей арендованной земли). Средняя площадь, приходящаяся на договор, для группы участков до 100 га равнялась 4 га, свыше 100 га (3 % всех договоров) - 483 га. Арендовали землю как физические (55 % всех арендаторов), так и юридические лица (преобладали на земельных участках, превышающих 100га сельхозугодий).

Средний срок подписанных АСХСГК договоров аренды земли равнялся 7 лет, в т.ч. аренды участков до 100 га - 6 лет, свыше 100 га - 11 лет.

Аренда позволила увеличить землепользование более 200 тыс. сельских предприятий в среднем на 4 га.

Опыт Польши свидетельствует, что аренда в условиях недостаточной концентрации капитала, дефицита инвестиционных ресурсов создает условия для развития агробизнеса на принципах частного предпринимательства, обеспечивая его достаточную мотивацию при сохранении рационального масштаба хозяйствования, государственного влияния на процессы реструктуризации сельскохозяйственной недвижимости, земли и оборотного капитала. Развитие арендных отношений способствует активному участию в процессе приватизации предприятия его работников, включая руководителей и специалистов, обеспечивая тем самым квалифицированное его управление, должные социальные гарантии.

В любой сфере труд становится производительным и творческим, если к нему есть генетическая предрасположенность, способности и сформированные воспитанием и обучением профессиональные умения. Поэтому среди крестьян есть инициативные, целеустремленные и умелые труженики. И есть неумелые, а иногда

просто бездельники, живущие одним днем, ждущие чьей-либо помощи (например, государства) или событий, позволяющих им силой отнять чужое, нажитое нелегким трудом (как это было при коллективизации). По отношению к этой группе крестьян необходима соответствующая социально-экономическая политика, приемлемые формы хозяйствования (например, что-то схожее с нынешним колхозом).

Соответствующая политика должна проводиться и по отношению к настоящим труженикам. И здесь нужно помнить, что максимальная трудовая отдача, действительно хозяйское отношение к земле, возможны у них только при одном определяющем условии - неотъемлемом праве собственности на землю и в силу этого права - на производимый продукт. Аренда в условиях дефицита капитала и неопределенности рынка способствует этому (позволяет минимизировать риски и во многом определяет переход к частному землевладению). Аренду в переходной экономике следует рассматривать, с одной стороны, как переходный этап в процессе углубления процессов приватизации, с другой - как форму сохранения государственной собственности на средства производства, в т.ч. землю, что дает возможность централизованного регулирования структурных преобразований в сельском хозяйстве, способствуя его переходу к рыночным условиям и конкурентоспособности.

Не нужно изобретать велосипед. Необходимо использовать опыт развитых стран и стран Центральной и Восточной Европы (Польша и др.) по разработке законодательства, регулирующего деятельность аграрного сектора экономики и создающего систему правовых институтов соответствующих уникальным особенностям сельскохозяйственного производства. В частности, законодательство должно гарантировать право частной собственности, в т.ч. и на земли сельскохозяйственного назначения как основы высокого уровня социально-экономического развития; оказывать соответствующее влияние на частную собственность и ее использование; обеспечить условия для эффективного перераспределения частной собственности в соответствии с законами рыночной экономики.

ЛИТЕРАТУРА.

1. Гусаков В., Байгот Л., Бельский В. Аграрная политика Беларуси в контексте вступления в ВТО // Агроэкономика. - 2003. - № 9. - С. 3-5.
2. Гусаков В.Г. Инвестиционный потенциал агропромышленного комплекса Беларуси: состояние и перспективы // Белорусский экономический журнал. - 2003,- №4. - С.98-109.
3. Емельянов А. Регулируемый рыночный оборот земли и частная собственность на землю // Вопросы экономики. -2001. - №8. - С.80-91.
4. Калашникова М.И., Ковальчук Е.И., Белова И.В. Частная собственность на землю // ЭКО. - 1993. - №3. - С. 100-109.
5. Лерман Ц. Десять лет земельных реформ: какие уроки Россия может извлечь из мирового опыта // Вопросы экономики. - 2001. - №8. - С. 102-117.
6. Реформирование агропромышленного комплекса: Учебное методическое и практическое пособие / Под ред. В.Г.Гусакова,- Мн: БелНИИАЭ, 2002.-420 с.
7. Станкевич Б. Проблемы организационно-экономических и производственных преобразований в аграрном секторе Польши (вопросы теории, методологии, практики): Автореф. дис. д.э.н,- Мн., 2003.