

Секция «Юриспруденция»

Особенности теоретических и методических подходов к определению
арендной платы в зарубежных странах

Саймова Шолпан Алтынбековна

Аспирант

ЕНУ им.Л.Н. Гумилева, Юридический факультет, Астана, Казахстан

E-mail: saimova_sha@enu.kz

Существует множество разных подходов к установлению размеров арендной платы в зарубежных странах. Так к примеру, 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 [1]. 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 во Франции. Власти могут контролировать арендную плату, устанавливая максимальные или стандартные ее размеры. На этой основе готовятся фактически контракты по аренде. Такая практика существует в Нидерландах, Испании, Бельгии, Португалии и Японии. Исчисляют арендную плату при этом в денежной форме, исходя из потенциального урожая и цен за прошедшие годы. Таким образом, регулирование арендной платы зависит от специфики каждой страны, и поэтому выявить общую закономерность здесь трудно, хотя различие между более либеральной заокеанской и более регламентируемой, европейской и японской видно. Здесь опять-таки важны национальные и 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 их конкретных условий, и фиксирует его в договоре. Арендная плата представляет собой вид прибыли, ежегодно поступающей владельцу земельного участка от сдачи ее в аренду. Она имеет двойную природу: во-первых, это компенсация владельцу за временное лишение права собственности; во-вторых, это плата арендатора собственнику земельного участка [2]. 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. Земельную ренту как компонент арендных платежей определяют в соответствии с земельным кадастром, разработанным в различных странах английским методом или методом Торренса [3]. Фиксированная денежная арендная плата гарантирует владельцу земли стабильный доход, освобождая его от участия в производственном и бытовом риске. Эта форма оплаты подходит для владельцев земельных долей, которые не про-

живают в местах расположения этих наделов и не занимаются сельскохозяйственным производством. Арендатор в этом случае полностью ответствен за риск и располагает широкими полномочиями, полной производственной независимостью в управлении арендованным участком и распределении дохода, а владелец доли, не теряя права на нее, получает фиксированный доход. Ставка 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 затрат каждого из партнеров, связанных с производством сельскохозяйственной продукции. Но она все равно не зависит от результатов хозяйственной деятельности. Важно отметить, об натуральной арендной плате. На сегодняшний день можно выделить два наиболее распространенных (США, Канада) способа определения натуральной арендной платы. 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. 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.

Гибкая денежная арендная плата сочетает в себе черты денежной и издольной систем оплаты. Она увязывает размер арендной 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.

Зарубежная практика показывает, что существует различные методы расчета гибких арендных платежей. 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. Методические подходы определения арендной платы в зарубежных странах

значительно варьируют. До заключения арендного договора в большинстве стран делают тщательные расчеты ориентировочной арендной платы. 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 [4]. 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 приспосабливать требования сторон к реальным условиям.

Литература

- 1 Вахаев М.Х. Теория и практика регулирования земельных отношений в условиях рынка. Санкт-Петербург, 2006. С.26.
- 2 Вахаев А.А. Земельный кадастр: теоретические основы государственного земельного кадастра. М., 2003. С.470-471.
- 3 Лукманов Д.Д. Эволюция арендно - рентных отношений в свете концепции институционализма. Уфа, 2004. С.8.
- 4 Лукманов Д.Д. Арендно – рентные отношения: институциональный анализ. М., 2005. С.15.

Слова благодарности

Особые слова благодарности автор выразил своему научному руководителю - доктору юридических наук, профессору ЕНУ им. Л.Н. Гумилева Бахытжану Жарылкасыновичу Абдраимову.