

Аренда как форма преобразования собственности государственного казначейства в сельском хозяйстве Польши

Трансформационные процессы коллективного сельского хозяйства начались в Польше в 1992 г. Было создано Агентство агрорынка (главное управление и 16 территориальных отделений). Агентством было принято 4414 тыс.га земли (около 24 % сельхозугодий в Польше) бывших госхозов вместе с движимым и недвижимым имуществом. К концу 1995 г. Агентством было продано 5,42 % этой площади, сдано в аренду 62,18 %, отдано во временное пользование 12,33 %, в управление (менеджерский контракт) 7,54 %. В предстоящее преобразование и для других целей оставалось 12,53 %.

Из вышесказанного вытекает, что аренда является конкурентной, наиболее популярной формой преобразования собственности в сельском хозяйстве. Другие формы преобразования земельной собственности имеют место в небольшом количестве.

Аренда земельных угодий в странах Европейского Сообщества является очень распространенной формой. Она дает возможность отделения имущественного права от права пользования чужим имуществом. Таким образом, существует возможность пользования землей земледельцами, которые не являются ее владельцами.

При недостаточном количестве капитала в сельском хозяйстве аренда, требующая меньших чем покупка капиталовложений, становится для многих земледельцев и других экономических субъектов выгодным и доступным способом пользования недвижимостью государственного казначейства.

Основным элементом аренды является обязательное внесение арендной платы. Ставка за аренду устанавливается путем аукциона обеими сторонами арендного договора. Таким образом, величина платы за аренду является внутренним делом обеих сторон. Плата должна отвечать состоянию и производственным возможностям хозяйства. Она определяется в центнерах пшеницы с гектара в пересчете на деньги с учетом ее рыночной цены, что дает возможность избежать постоянных поправок в связи с инфляцией. Средний уровень взносов колеблется в границах 2 ц/га сельскохозяйственных угодий (эквивалент 100 злотых или 28 — 30 долларов).

Арендный договор обычно заключается на 10-летний срок с возможностью его продления до 30 лет. Заключение договора на более чем 3-летний срок дает преимущественное право покупателю при приобретении земли. Эту форму приватизации земли можно считать равноценной с продажей имущества в рассрочку платежа. Такой способ реализации является для Агентства выгодным с точки зрения финансового обеспечения его интересов, потому что за время существования договора имущество остается собственностью государственного казначейства.

Площадь земель, находящихся в аренде, очень разнообразна. Она колеблется от нескольких гектаров арендованных в целях улучшения аграрной структуры небольших хозяйств до аренды крупных хозяйств, созданных после ликвидации госхозов. Более подробные данные содержатся в нижеследующем сопоставлении:

Группа арсала, га	Количество арендных договоров	Площадь арендованной земли, га	Средний размер группы, га
1,01—1,99	28446	39488	1,39
2,00—4,99	19135	58392	3,05
5,00—9,99	9285	64735	6,97
10,00—19,99	5889	79927	13,57
20,00—49,99	4436	137550	31,01
50,00—99,99	1746	121171	69,4
100,00—499,9	2884	718070	248,98
500,00—999,9	1151	794709	690,45
1000,00 и больше	447	770005	1772,61
Вместе	141043	2819039	19,99

Аренда небольших площадей в семейных хозяйствах протекает, главным образом, в связи с необходимостью улучшения отношений между землей, трудом и капиталом. Здесь не наблюдается существенных изменений профиля производства. В хозяйствах, находящихся полностью в аренде, наблюдаются существенные изменения профиля производства, приема на работу и т.п.

Обычно наступает резкое сокращение занятости работников (до 3—4 чел. / 100 га сельскохозяйственных угодий), приспособление структуры производства к емкости рынка, существующими или прогнозируемыми ценами и обеспечивающими повышение рентабельности.

В целом реализованную в настоящее время идею преобразования коллективного сельского хозяйства, следует считать объективно необходимой. В дальнейшем, с момента улучшения экономического состояния хозяйств, аренда будет содействовать приватизационным процессам в сельском хозяйстве и способствовать необходимому улучшению аграрной структуры.

Р. Кисель, профессор
Сельскохозяйственно-техническая академия (Ольштыне, Польша)

Способность польских сельскохозяйственных предприятий к конкуренции на европейских рынках

Сельскохозяйственное производство в Польше определяют в настоящее время два очень значительных фактора, а именно, рыночное хозяйство и приближающаяся интеграция с Европейским Сообществом.

Основой рыночного хозяйства является свободное ценообразование на товары, в результате игры рыночных интересов покупателей и производителей, т.е. зависимость цены товара от закона спроса и предложения. В условиях свободной конкуренции побеждает тот производитель, который производит дешевле и качественнее. Таким образом на рынке удерживаются только те производители, у которых специализированные хозяйства, которые производят интенсивнее, дешевле и повышают рентабельность своих предприятий.

Новые условия ведения хозяйства требуют нового подхода и для производителей ставят высокие требования. К важнейшим из них принадлежат: высокое качество продуктов; приспособление масштаба и ассортимента производства к нуждам рынка; срочность и регулярность поставок и низкие единичные издержки производства.

Введение в жизнь принципов рыночного хозяйства повлияло в значительной мере на колебания спроса и предложения продуктов на рынке растениеводства и животного происхождения. В основном почувствовали это производители специализированных хозяйств с большими объемами про-