

УДК 332.63:639.1.053

Н. Т. Юшкевич, доцент (БГТУ)**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ОХОТНИЧЬИМИ УГОДЬЯМИ:
ОРГАНИЗАЦИЯ, СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ
И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ**

В статье представлена информация о порядке передачи в Беларуси охотничьих угодий в аренду. Дана методика расчета действующих минимальных ставок платы за аренду охотничьих угодий. Проведены анализ и сравнение различных методик экономической оценки охотничьих угодий и подготовлены предложения по усовершенствованию действующей методики расчета минимальных ставок платы за аренду.

This article gives the information about the ways of hunting grounds leasing in Belarus. Hunting grounds rent calculating methods are proposed in this article. The analysis and comparison of different methods of economic evaluation of hunting grounds is done and some proposals of the improvement of the valid rent calculating methods are given in this scientific work.

Введение. Право ведения охотничьего хозяйства в охотничьих угодьях Республики Беларусь возникает у юридического лица после заключения письменного договора аренды этих угодий по результатам проведенных торгов либо предоставления данных угодий в безвозмездное пользование по решению Президента Республики Беларусь. Ставки платы за аренду охотничьих угодий определяются местными Советами депутатов исходя из минимальных ставок арендной платы, утвержденных Советом Министров Республики Беларусь. В действующей методике расчета минимальных ставок платы за аренду охотничьих угодий отменены дифференциация ставок по областям, установлены единые ставки арендной платы как для полевых, так и для водно-болотных категорий угодий, не учитываются качество (бонитет) лесных охотничьих угодий, продолжительность залегания в них снежного покрова, структура лесов и т. д., и поэтому такая методика требует дальнейшего совершенствования.

Основная часть. Порядок передачи охотничьих угодий в аренду регламентирован Правилами ведения охотничьего хозяйства и охоты, утвержденными Указом Президента Республики Беларусь за № 580 от 25.12.2005. Охотничьи угодья – часть территории, которая является средой постоянного обитания охотничьих животных и используется или может использоваться для целей охоты и ведения охотничьего хозяйства.

Охотничьи угодья предоставляются юридическим лицам в аренду для ведения охотничьего хозяйства на основании решений местных Советов депутатов, согласованных с Министерством лесного хозяйства, по результатам проведенных торгов [7].

Местный исполнительный и распорядительный орган в целях предоставления охотничьих угодий в аренду организует и проводит торги.

В случае, если аукцион признан несостоявшимся в силу того, что заявка на участие в

нем подана только одним участником, предмет аукциона продается этому участнику при его согласии по начальной цене, увеличенной на 5% [7].

При поступлении заявки на участие в конкурсе от одного участника и соответствии его предложений условиям конкурса продажа предмета конкурса этому лицу производится на предложенных им условиях.

Обязательным условием для совершения сделок является опубликование информации о проведении торгов. Местный исполнительный и распорядительный орган:

- рассматривает представленные претендентом документы в месячный срок со дня получения документов и подготавливает проект решения местного Совета депутатов о предоставлении охотничьих угодий в аренду;

- согласовывает проекты решения о предоставлении охотничьих угодий в аренду и договора аренды охотничьих угодий с Министерством лесного хозяйства, Министерством природных ресурсов и охраны окружающей среды;

- вносит на рассмотрение в местный Совет депутатов проект решения о предоставлении охотничьих угодий в аренду. Местный Совет депутатов принимает решение о предоставлении охотничьих угодий в аренду либо мотивированное решение об отказе в предоставлении охотничьих угодий в аренду в месячный срок со дня внесения проекта соответствующего решения местным исполнительным и распорядительным органом, за исключением случая проведения торгов [7].

В решении о предоставлении охотничьих угодий в аренду указываются границы, общая площадь и площадь по категориям охотничьих угодий, землепользователи, пользователи участков лесного фонда и водных объектов, в границах которых расположены данные охотничьи угодья, сроки их аренды.

В десятидневный срок со дня принятия решения местного Совета депутатов о предоставлении охотничьих угодий в аренду соответствующий местный исполнительный и распорядительный орган заключает с юридическим лицом договор аренды охотничьих угодий [7].

Примерная форма договора аренды охотничьих угодий устанавливается Советом Министров Республики Беларусь.

Договор аренды охотничьих угодий заключается на срок не менее десяти лет, определенный в решении местного Совета депутатов, началом которого считается день подписания указанного договора.

Ставки платы за аренду охотничьих угодий определяются местными Советами депутатов исходя из минимальных ставок арендной платы, утвержденных Советом Министров Республики Беларусь.

Изменение договора аренды охотничьих угодий возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Гражданским кодексом Республики Беларусь или этим договором.

12 апреля 2012 года Советом Министров Республики Беларусь принято постановление № 331 «О внесении изменений в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 6 апреля 2006 года № 466 "О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 8 декабря 2005 года № 580». Минимальные ставки платы за аренду охотничьих угодий, утвержденные этим постановлением, представлены в табл. 1.

В установленном порядке расчета минимальных ставок платы за аренду охотничьих угодий в отличие от предыдущих положений отменена дифференциация ставок арендной платы по областям (табл. 2). На долю полевых и водно-болотных угодий в общей сумме арендной платы приходится около 28%, и, по мнению авторов методики, с этих угодий охотпользователи получают доходы от реализации только охотничьих путевок (с чем сложно согласиться, так как полевые угодья являются местом обитания таких диких охотничьих животных, как косуля европейская, добыча которой регламентируется «Разовыми разрешениями на добычу охотничьего животного» и дохо-

ды от ее добычи не учтены в строке 5). По данной методике ставки арендной платы за эти категории угодий установлены единые

Как положительный момент стоит отметить, что ставки арендной платы дифференцированы в зависимости от уровня радиоактивного загрязнения охотугодий.

При уровнях загрязнения от 1 до 5 Ки/м² минимальную ставку установили в размере 0,5 ставки за чистые угодья, выше 5 Ки/м² – в размере 0,05 ставки за чистые полевые и водно-болотные угодья, так как практически невозможно получить с этих угодий относительно чистую продукцию и, соответственно, доходы.

Таким образом, в существующей методике отменена дифференциация ставок арендной платы по областям, установлены единые ставки арендной платы для полевых и водно-болотных категорий угодий, не учитываются качество (бонитет) лесных охотничьих угодий, продолжительность залегания в них снежного покрова, структура лесов, сроки подкормки диких охотничьих животных и т. д., и поэтому данная методика требует определенной доработки.

Согласно экономической теории, любой доход, превышающий текущую норму прибыли, считается рентным. Адам Смит, анализируя земельную ренту, считал, **что рента – это произведение природы, которое остается за вычетом всего, что является произведением человека** [1].

Охотничьи ресурсы также приносят доход в процессе их эксплуатации. Поэтому рента, возникающая при их использовании, может называться охотничьей и определяться по тем же правилам, которые были установлены А. Смитом для земельной ренты [2].

По мнению В. С. Русовой, В. А. Шкунова и О. А. Домась, для экономической оценки лесохотничьих угодий могут быть использованы затратный (воспроизводственный) или доходный (рентный) методы [6]. Суть первого метода заключается в определении размера затрат, необходимых для полного восстановления объекта или его замещения схожим объектом за вычетом износа последнего. Учитываются как прямые, так и косвенные расходы на воспроизводство природного ресурса.

Таблица 1

Минимальные ставки платы за аренду охотничьих угодий

Категории охотничьих угодий	Минимальные ставки платы за аренду охотничьих угодий при уровне радиоактивного загрязнения, руб. в год/1000 га		
	менее 1 Ки/м ²	от 1 до 5 Ки/м ²	более 5 Ки/м ²
Лесные	70 000	35 000	1000
Полевые	20 000	10 000	1000
Водно-болотные	20 000	10 000	1000

Таблица 2

Система расчета арендной платы

Показатель	По областям						Всего
	Брест- ская	Витеб- ская	Гомель- ская	Грод- ненская	Минская	Моги- левская	
1. Площадь, всего тыс. га	2678	3463	3053	1862	3202	2441	16 699
в т. ч. лесные	1164	1369	1543	707	1394	1036	7213
полевые	1286	1734	1314	1074	1692	1302	8402
водно-болотные	229	360	196	80	116	103	1084
2. Расходы, млн. руб.	6942	7283	4837	2531	6127	3285	31 005
тыс. руб. на тыс. га общей площади лесной	2677	2185	1646	1530	1944	1457	1940
	6160	5527	3257	4030	4466	3433	4491
3. Доходы, млн. руб.	7170	7566	5025	2849	6226	3557	32 395
тыс. руб. на тыс. га общей площади лесной	2677	2185	1646	1530	1944	1457	1940
	6160	5527	3257	4030	4466	3433	4491
4. Прибыль, млн. руб.	228	283	188	318	99	272	1390
тыс. руб. на тыс. га общей площади лесной	85	82	62	171	31	111	83
	196	207	122	450	71	263	193
5. Доходы от охотпутевок, разовых разрешений и путевок к ним, млн. руб.	4893	5825	3209	2110	4926	2811	23 774
только от охотпутевок, млн. руб.	1126	1038	1125	636	1943	902	6770
охотпутевки в % от всех по строке 5	23	18	35	30	39	32	28
6. Минимальные ставки аренды 2006, руб./тыс. га:							
лесные	21 240	63 900	30 240	34 740	26 250	36 990	
полевые	6390	2484	2502	4122	2520	2340	
водно-болотные	11 970	8964	10 332	11 367	10 350	10 440	
7. Аренда по минимальным ставкам, млн. руб.	31,2	86,6	46,7	29,9	37,6	41,3	273,3
8. Аренда фактическая 2010, млн. руб.	54,6	93,8	40,8	29,1	83,3	36,4	337,9
9. Аренда по предлагаемым ставкам, млн. руб.	97,2	126,5	125,5*	72,6	120,7	97,7*	640*
Расходы при этом составили бы, млн. руб.							31 163
Прибыль II							1232
Окупаемость II, %							104,0
Окупаемость фактическая, %							104,5

Доходный метод оценки – это метод капитализации прибыли, получаемый при инвестировании в оцениваемый объект, в сопоставлении с такими же по объему инвестициями, вложенными в другие сферы предпринимательской деятельности с текущим процентом по банковскому депозиту. В этом случае требуется дисконтирование разновременных затрат и результатов для их сопоставимости [4].

Капитализированная оценка охотничьих угодий рассчитывается путем деления показателя ренты (чистого дохода) на коэффициент капитализации в размере средней учетной ставки валютного депозита банка [4].

Для расчета хозяйственно допустимой продуктивности охотничьих угодий (W) экономист

Медведева О. Е. рекомендует пользоваться следующей формулой:

$$W = N_i \cdot K_i \cdot P_i, \quad (1)$$

где N – общая численность животных i -го вида; K – нормы допустимого изъятия животных i -го вида; P – цена реализации продукции, i -го вида (пушнины, мяса, охотничьих трофеев и т. д.) [2].

Оценка хозяйственно допустимой продуктивности осуществляется на основе данных осенней (предпромысловой) численности животных в среднем за 3–5 лет. Нормативы добычи устанавливаются в процентах от осенней численности. Их величина не должна превышать процент прироста популяции за год.

Цена реализации устанавливается по сложившемуся в данный период уровню цен на все виды охотничьей продукции [2].

Базой для экономической оценки охотничьих угодий служит рентный доход, определяемый по формуле

$$\Pi_w = P - C - \gamma, \quad (2)$$

где Π_w – расчетный (рентный) доход от эксплуатации охотничьего угодья (расчетный размер платы за пользование охотничьими ресурсами на участке охотугодий); P – рыночная стоимость продукции охотничьего хозяйства, руб./га; C – затраты на добычу дичи и эксплуатацию охотничьих угодий, а также на ведение охотничьего хозяйства; γ – нормативная прибыль хозяйствующего субъекта, ведущего охотничье хозяйство и промысел ($\gamma = i \cdot K$, где i – норма прибыли на инвестиции в охотничье хозяйство, K – размер инвестиций).

К затратам на ведение охотничьего хозяйства добавляются индивидуальные затраты охотников-любителей и профессионалов по добыче отдельных видов животных.

В качестве коэффициента капитализации для примерных расчетов можно использовать среднюю учетную ставку валютного депозита банка [2].

В соответствии с современной теорией инвестиционного менеджмента, **основная цель сдачи в аренду объектов недвижимости** заключается в получении дохода в виде арендной платы (A), обеспечивающего доход на вложенный капитал (I) и доход, необходимый для возврата последнего (RC):

$$A = I + RC. \quad (3)$$

Согласно экономической теории, размер такой ренты прямо пропорционален стоимости имущества и равен произведению его стоимости и некоторой нормы дохода, которая является аналогом банковской процентной ставки. Исходя из этого, для расчета величины охотничьей ренты может быть применена следующая формула:

$$I = Y \cdot V, \quad (4)$$

где I – величина дохода на капитал или охотничья рента, создаваемой охотничьими угодьями; Y – норма дохода на капитал, представленный охотничьими угодьями; V – рыночная стоимость охотничьих угодий [2].

Среда обитания охотничьих животных может быть уничтожена или повреждена. Это, в свою очередь, приведет к деградации охотничьих ресурсов, что сравнимо с физическим износом недвижимости.

В случае, если государство вкладывает деньги в восстановление среды обитания и поддер-

жание ее на оптимальном уровне, то эти средства могут быть возвращены за счет введения соответствующих платежей для пользователей охотничьих ресурсов или включены составной частью в арендную плату за охотничьи угодья.

В этом случае величина арендной платы должна составлять кроме дохода на капитал и нормы возврата вложенных средств:

$$A = I + RC, \quad (5)$$

где I – годовой доход от угодий, который может быть изъят в пользу государства; RC – возврат годовых средств, вложенных в мероприятия по сохранению охотничьих ресурсов и охотничьих угодий [2].

Стоимость охотничьих угодий (V) можно определить традиционным способом **капитализации чистого операционного дохода от использования земельного участка, занятого охотничьими угодьями:**

$$V = (B - C) / e, \quad (6)$$

где B – валовой доход, который получает охотпользователь с переданных в аренду охотничьих угодий за год; C – затраты, которые несет охотпользователь без учета арендных платежей; e – коэффициент капитализации, или ставка дисконтирования [2].

По нашему мнению, оценка должна отражать качество лесоохотничьих угодий как природного ресурса и как важнейшего средства производства. Этим требованиям наиболее полно отвечает методика оценки, разработанная А. П. Захаренко и А. Д. Янушко [5]. В ее основе лежит эдафо-возрастная классификация лесоохотничьих угодий и их кормовая емкость для копытных-дендрофагов. Объектом оценки являются участки лесного фонда, выделенные в процессе лесоустройства в качестве охотничьих угодий. Качественная характеристика отражает сравнительную ценность лесоохотничьих угодий в разрезе типов и возрастных ассоциаций. Оценка основывается на кормовой емкости экономически значимых видов – лося, оленя, косули. Кормовая емкость различных типов охотничьих угодий и их ассоциаций оценивается на основе нормативных материалов [5]. Сравнительная качественная оценка кормовой емкости выражается в баллах по закрытой 100-балльной шкале. Она при наличии средней цены одного бала позволяет перейти к экономической оценке, которая, в свою очередь, дает возможность определить величину платы при передаче охотугодий в аренду [5].

В процессе охотничьего устройства территорий данные подходы частично учитываются при определении класса бонитета охотничьих угодий.

Класс бонитета определяем по формуле

$$B = (1 \cdot S_{\text{хор}} + 3 \cdot S_{\text{ср}} + 5 \cdot S_{\text{пл}}) / S_{\text{общ}}, \quad (7)$$

где $S_{\text{хор}}$ – площадь хороших угодий; $S_{\text{ср}}$ – площадь средних угодий; $S_{\text{пл}}$ – площадь плохих угодий; $S_{\text{общ}}$ – общая площадь угодий.

Таким образом, ставку арендной платы за пользование охотничьими угодьями необходимо рассчитывать как разницу между рыночной ценой конечного продукта и суммой затрат на его получение, а также нормой прибыли арендатора. Минимальная ставка арендной платы за охотничья угодья призвана обеспечить равновыгодность производства и реализации продукции охотничьего хозяйства независимо от природно-экономических условий. Ставка арендной платы должна ориентироваться на избыточный чистый доход охотпользователя, то есть ренту, которую охотпользователь может получить сверх нормальной прибыли.

Минимальную сумму арендной платы за пользование участка охотничьих угодий, предназначенного для ведения охотничьего хозяйства (АП), предлагаем рассчитывать по формуле

$$АП = Ц - З - П_n, \quad (8)$$

где $Ц$ – рыночная цена конечного продукта охотничьего хозяйства; $З$ – сумма затрат на получение конечного продукта охотничьего хозяйства; $П_n$ – норма прибыли охотничьего хозяйства, учитывающая класс бонитета охотничьих угодий.

$$П_n = Н \cdot K_б, \quad (9)$$

где $Н$ – норма прибыли; $K_б$ – поправочный коэффициент, учитывающий класс бонитета охотничьих угодий (I – 1,25; II – 1,10; III – 1,0; IV – 0,9; V – 0,75).

Для определения минимальных ставок при отсутствии достоверных данных о затратах на получение конечного продукта охотничьего хозяйства, целесообразно воспользоваться нормативным методом и рассчитать минимальную сумму арендной платы по следующей, рекомендуемой нами, формуле:

$$АП = [(Ц \cdot K_p) / (1 + p + K_p)] \cdot K_б \quad (10)$$

где $Ц$ – цена продукта, которая складывается из цены продукции и цены услуги охотничьего хозяйства; K_p – рентный коэффициент, гарантирующий получение экономического эффек-

та (принимается на уровне 0,3); p – коэффициент эффективности воспроизводства продукта охотничьего хозяйства (принимается на уровне 0,3).

Заключение. В методологическом отношении арендная плата за пользование охотничьими угодьями строится на теории экономической оценки природных ресурсов. Наиболее приемлемыми в данном плане являются остаточный и нормативный методы определения природной ренты, как основы определения ставок арендной платы за аренду охотничьих угодий. В отличие от действующих подходов они учитывают не только нижний предел природной ренты но и необходимое количество факторов, влияющих на качество охотугодий, что позволяет более эффективно регулировать экономические отношения в данной сфере природопользования.

Литература

1. Смит, А. Исследования о природе и причинах богатства народов / А. Смит. – М.: Соцэкгиз, 1962. – 231 с.
2. Медведева, О. Е. Методика определения арендной платы за охотничьи угодья, основанная на положениях теории ренты и теории оценки стоимости / О. Е. Медведева [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.jurnal.org/articles/2012/ekon77.html>. – Дата доступа: 28.02.2013.
3. Основы методики расчета арендной платы по видам лесного пользования / А. В. Неверов [и др.] // Труды БГТУ. Сер. VII, Экономика и управление. – 2009. – Вып. XVII. – 2009. – С. 76–78.
4. Янушко, А. Д. Экономика лесного хозяйства / А. Д. Янушко. – Минск: УП «ИВЦ Минфина», 2004. – 368 с.
5. Янушко, А. Д. Эколого-экономические основы лесохозяйства Беларуси / А. Д. Янушко, В. Ф. Дунин, А. П. Захаренко. – Минск: Четыре четверти, 2006. – 232 с.
6. Русова, И. Г. Экономическая оценка охотничьих угодий и плата за пользование ими / И. Г. Русова // Лесное хоз-во. – 2002. – № 4. – С. 25–27.
7. Правила ведения охотничьего хозяйства и охоты: офиц. изд. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://log-in.ru/books/pravila>. – Дата доступа: 28.02.2013.

Поступила 01.03.2013