

## Выкуп средств в частную собственность

Выкупу средств в личную (частную) собственность отдельных лицами или коллективами подлежат, как правило, мелкие предприятия или отдельные подразделения предприятий: бани, гостиницы с числом коек до 50, грузовые автомашины, мелкие ремонтные цехи, фермы до 25 коров, свиней — до 10 свиноматок, овец — до 600 овцематок, деревенские молокоприемные пункты и площадки по забою скота, небольшие объекты соцкультбыта, жилье, тракторы и сельхозмашины для крестьянских хозяйств, столовые до 50 посадочных мест и мелкие торговые точки.

Продажа производится собственником либо по договоренности с покупателем по оценочной стоимости или ценам договоренности под определенные условия (выполнение покупателем доли госзаказа, продналога), либо с аукциона.

Вырученные средства в первом случае зачисляются на счета предприятия (агропромформирования) и используются на развитие агропромышленного производства.

Во втором случае организацией торговли (аукциона) занимается исполком районного (городского) Совета народных депутатов при условии объявления предприятия банкротом. При этом выручка направляется на погашение государственных долгов, а остаток средств поступает в местный бюджет и расходуется на развитие социально-культурной сферы объектов АПК района (города).

Н. Н. Привалихин, Г.С. Малых — Иркутский НИИСХ,  
А. С. Кирилленко — облагропром

### Арендные отношения в агропромышленном комплексе

В колхозах и совхозах области широкое распространение получили различные формы коллективного и индивидуального подряда, а также арендные отношения, регулируемые Основами законодательства СССР и союзных республик "Об аренде" от 25 ноября 1989 г.

Аренда представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование землей, иными природными ресурсами, предприятиями (объединениями) и другими имущественными комплексами, а также иным имуще-

ством, необходимым арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности.

Арендатор, являясь по сути дела хозяином этих средств, заботится о более эффективном их использовании, о повышении отдачи гектара земли, единицы средств через повышение плодородия, четкую организацию труда, продление сроков использования.

Повышение эффективности средств обособовыгодно как арендатору через увеличение его денежных доходов, так и арендодателю через увеличение производительных товаров, произведенных арендатором с наименьшими затратами.

Настоящие рекомендации относятся к внутрихозяйственному арендному подряду, регулируемому разделом II (ст. 29-33) Закона об аренде. Цель рекомендаций - помочь руководителям и специалистам предприятий, а также арендаторам и арендным коллективам правильно организовать эту новую форму экономического хозяйствования в агропромышленном комплексе.

Согласно ст. 29 Закона об аренде, предприятие по согласованию с профсоюзным комитетом утверждает положение о внутрихозяйственном арендном подряде, внутрихозяйственные расчетные цены и тарифы на продукцию (работы, услуги), формы учета материальных и иных затрат арендными коллективами.

Арендные коллективы самостоятельно определяют форму и систему оплаты труда, распорядок рабочего дня, сменность работы, принимают решение о введении суммированного учета рабочего времени, устанавливают порядок предоставления выходных дней без нарушения необходимой согласованности действий различных подразделений предприятия. Зачисление в состав арендного коллектива новых работников производится с согласия коллектива.

В договоре арендного подряда в сельском хозяйстве может предусматриваться право арендного коллектива заключать от имени предприятия с гражданами, не являющимися членами арендного коллектива, трудовые договоры на проведение определенных работ. Оплата труда таких граждан производится за счет средств, предназначенных для оплаты труда членов арендного коллектива.

В соответствии с договором арендного подряда арендный коллектив принимает на себя обязанность произвести и передать предприятию либо по его указанию реализовать другим предприятиям или гражданам предусмотренную в договоре продукцию (работы, услуги). Арендный коллек-

тив вправе распоряжаться по своему усмотрению продукцией (работами, услугами), произведенной сверх объема, указанного в договоре, если иное не установлено законодательством или договором.

При арендном подряде предприятие осуществляет расчеты с бюджетом, банком и вышестоящим органом в установленном порядке по результатам деятельности предприятия в целом. Оно сохраняет за собой функции планирования основной номенклатуры и объема производства продукции (работ, услуг), а также осуществляет единую техническую политику, производит перевооружение и реконструкцию по общим для предприятия планам, развивает социальную сферу.

Производственная программа формируется арендным коллективом самостоятельно, с учетом обязательств, предусмотренных договором арендного подряда.

Договором арендного подряда определяются размеры и порядок участия арендного коллектива в расходах и платежах предприятия, в том числе расходах на развитие производства, науки и техники и социальные нужды.

В договоре арендного подряда определяется ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение ими обязанностей по договору.

Совхозы, колхозы и другие сельскохозяйственные предприятия могут на договорных началах представлять арендным коллективам подразделений право самостоятельной реализации произведенной ими продукции (работ, услуг), использования полученных доходов на оплату труда, уплату налогов и платежей в бюджет, взносов по социальному страхованию. Такие арендные коллективы могут открывать счета в учреждениях банка или финансово-расчетных центрах.

При внутрихозяйственной аренде арендодатель может предоставлять арендатору разного рода льготы.

Согласно ст. 31 Закона об аренде, при внутрихозяйственном арендном подряде арендная плата за пользование закрепленным за арендным коллективом имуществом определяется в договоре арендного подряда. В случае изменения цен и других экономических условий размер арендной платы может пересматриваться по соглашению сторон.

Если страхование посевов, скота и другого арендованного имущества осуществляется предприятием и арендный коллектив не получил указанный в договоре объем продукции в силу стихийного бедствия или в иных страховых

случаях, арендная плата пропорционально уменьшается на сумму полученного предприятием страхового возмещения.

Арендный коллектив вправе с согласия предприятия заключать от его имени договоры на страхование посевов, скота и другого имущества. В этом случае при стихийном бедствии и иных страховых случаях размер арендной платы не пересматривается.

Доходы арендных коллективов образуются из выручки после внесения арендной платы, возмещения материальных затрат, иных отчислений, предусмотренных договором. Доход, остающийся у арендного коллектива, используется им самостоятельно и изъятию не подлежит.

Порядок регулирования размера средств, направляемых на оплату труда, определяется договором арендного подряда.

Права арендного коллектива гарантированы ст. 33 Закона об аренде:

1. Изъятие предприятием имущества, закрепленного за арендным коллективом в соответствии с договором арендного подряда, не допускается.

2. Досрочное изменение или расторжение договора арендного подряда допускается только по соглашению между арендным коллективом и предприятием.

3. Споры между арендным коллективом и предприятием, возникающие в связи с исполнением, расторжением и изменением договора арендного подряда, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством Союза ССР и союзных республик о труде.

В зависимости от характера и технологических особенностей производства внутрихозяйственная аренда может иметь несколько видов:

а) сквозная;

б) с замкнутым циклом технологии производства;

в) с операционным циклом технологии производства.

Сквозная аренда характеризуется фермерскими условиями производства, когда арендатор, взяв в аренду землю и основные средства производства, сам производит с их помощью сырье, а затем и готовую продукцию. Примером такого вида аренды можно считать аренду в животноводстве с использованием собственных кормов, в строительстве — когда арендатор, спилив дерево на корню, обработав его, сдает заказчику либо готовый дом, другой объект, либо товары ширпотреба.

Аренда с замкнутым циклом технологии производства характеризуется выполнением арендатором полностью какой-либо технологии производства, к примеру, выращивание сельскохозяйственной культуры от незавершенного производства до сдачи потребителю, выращивание животного от его рождения до сдачи потребителю и т. д.

Аренда с операционным циклом технологии производства отличается от предыдущей тем, что на определенной технологии в силу сложившейся специализации хозяйства может быть несколько арендных коллективов – арендаторы производства, хранения и переработки, арендаторы по группам животных и т. д.

Необходимым условием нормальной работы арендных коллективов является перевод на хозрасчет всех звеньев хозяйства.

Оплата труда руководителей и специалистов колхоза, совхоза должна быть поставлена в зависимость от валового дохода.

Преимущество арендного подряда перед другими формами организации производства в том, что до арендатора доводится всего три показателя:

- арендная плата;
- объем производства;
- цены.

Основу и особенность экономических взаимоотношений при арендном подряде составляет арендная плата за землю, основные средства и скот.

Исходной величиной для определения арендной платы за землю является величина средней прибыли, идущей в фонды накопления, на единицу земли в среднем за последние 3 года. При этом прибыль считается по ведущей культуре хозяйства. Арендная плата за землю применяется в основном при сквозной аренде. При целевой аренде эта форма платежей целесообразна, когда при оценке продукции применяются закупочные цены. С принятием Закона о земле будут определены рентные платежи за пользование землей (ст. 12 Закона о земле).

Основу арендной платы за основные средства (здания, сооружения, техника) составляют амортизационные отчисления на полное восстановление. При этом капитальный ремонт этих фондов арендатор осуществляет за счет своих средств. В случае осуществления капитального ремонта за счет средств хозяйства арендатор вносит в качестве арендной платы всю сумму амортизационных отчислений.

Как показала практика, амортизационные отчисления и арендную плату по технике целесообразнее дифференцировать по срокам службы. Так, в первый год необходимо начислять не менее 27% стоимости трактора, автомобиля, во второй — 22, в третий — 18, четвертый — 13, пятый — 10, шестой — 5, седьмой — 3, восьмой — 2%. За полностью амортизированной техникой арендная плата не взимается.

Арендная плата за взрослый рабочий, продуктивный скот должна возместить хозяйству в течение срока службы животных затраты по формированию основного стада. Если, к примеру, в момент передачи коровы арендатору невозмещенные затраты по ее выращиванию составили 800 р., а по зоотехническим нормам корова должна дойти еще 4 года, то арендная плата за год составит 200 р. (800 р. : 4).

Если животное прослужило у арендатора не полный срок, определенный нормативом, то арендатор возмещает хозяйству всю оставшуюся сумму арендной платы, а выручку от выбраковки этого животного из основного стада зачисляет в свою доходную часть.

Например, если арендатор из-за низкой продуктивности выбраковал корову за 3 года до срока, то он вносит хозяйству 600 р. (200 р. x 3 года) арендной платы, а выручка от выбраковки 560 р. (4 ц x 140 р.) зачисляется в доходы арендатора.

Арендный подряд основан на принципе купли-продажи. Для продажи продукции, услуг, произведенных арендатором, применяются закупочные и расчетные цены. Для покупки товарно-материальных ценностей, услуг применяются договорные и планово-учетные цены.

Расчетные цены наиболее распространены среди арендных коллективов. В момент формирования они должны учитывать: 1 — возмещение материально-денежных затрат; 2 — фонд потребления арендатора; 3 — арендную плату.

Расчетная цена должна быть, как правило, ниже закупочной, чтобы обеспечить получение прибыли в целом по хозяйству.

В убыточных отраслях в порядке исключения в первые год-два, но не более, могут быть установлены льготные расчетные цены с прогрессивным снижением и достижением на 3-й год оптимального размера. В качестве другого пути урегулирования диспропорции цен можно на

этот же срок снизить арендную плату. То и другое условие должно быть оговорено в договоре.

Расчетная цена должна быть неизменной на весь срок действия договора, за исключением смены условий производства (замена породы животных, ввод дорогостоящих производственных объектов, государственная реформа цен и т. д.). Возможность пересмотра цены с согласия обеих сторон должна быть предусмотрена договором.

Расчетная цена зависит от качества продукции и должна дифференцироваться в зависимости от изменения закупочной цены.

Материально-денежные затраты арендного коллектива оцениваются по планово-учетным ценам хозяйства, которые утверждаются неизменными на весь срок действия договора, как и расчетные цены, и могут меняться лишь по обоюдной договоренности сторон при смене условий производства.

Если вместо расчетных цен за продукцию применяются закупочные цены, то вместо планово-учетных цен могут применяться договорные цены, которые, однако, не могут быть выше розничных, определенных прейскурантами и едиными тарифами на перевозку грузов, людей, согласно прейскурантам № 13-01-01 и 13-01-02.

В основу расчетной цены берется среднеарифметический уровень продуктивности земли и животных за последние 3-5 лет (3 года в животноводстве и 5 - в полеводстве) с поправкой на внедрение передовых технологий, повышение уровня механизации, устранение потерь продукции; минимально достигнутый в один из последних пяти лет уровень себестоимости в прямых затратах по данному виду продукции в передовом подразделении (при одинаковых природно-экономических условиях) своего или соседнего хозяйства, а также плановая (нормативная) себестоимость текущего года, рассчитанная по нормативам согласно технологической карте. При этом за базу берется минимальный уровень себестоимости, к которому добавляется до 70% от разницы между этой и плановой себестоимостью. Если нормативная себестоимость ниже минимального уровня, то расчетная цена приравнивается к нормативной себестоимости.

Перевод на арендный подряд предполагает освобождение арендатора и хозяйства от громоздкой нарядной системы заработной платы. Для этого расчетная цена должна учитывать, помимо основного заработка или тарифа, все ви-

ды доплат и премий, отпускные, соцстраховые платежи, оплату за классность и стаж работы и т. д. При данной системе все виды выплат арендатор осуществляет из хозяйственного дохода звена. Эти выплаты могут быть дифференцированы решением совета звена через систему КТУ (коэффициент трудового участия).

Результат деятельности арендного коллектива оценивается хозяйственным доходом, который рассчитывается по формуле:

$$Д = В - МЗ - АП - О,$$

где В - продукция в закупочных (расчетных) ценах;

МЗ - материальные затраты в договорных (планово-учетных) ценах;

АП - арендная плата;

О - обязательные платежи хозяйству на формирование общественных фондов, содержание управленческих звеньев (для арендаторов, принимающих при оценке продукции закупочные цены).

Доход, остающийся у арендатора, используется им самостоятельно и изъятию не подлежит. Арендаторы обязаны обеспечить опережение прироста дохода, остающегося в их распоряжении, над приростом фонда оплаты труда. В случае опережения оплаты над доходами соответствующая часть их резервируется от достижения нормального соотношения, но не более, чем до конца следующего года. После чего перечисляется в фонд развития хозяйства.

На случай стихийных бедствий, а также финансирования мероприятий с начала года до поступления продукции арендным коллективом может создаваться резервный фонд в размере до 30% от хозяйственного дохода, который является собственностью коллектива и изъятию администрацией хозяйства не подлежит.

Для учета доходов и расходов арендным коллективом в бухгалтерии хозяйства открывается лицевой счет. Арендаторы, работающие на арендном подряде, могут открывать счета в учреждениях Госбанка, причем они имеют право самостоятельного выбора банка.

По остаткам средств на расчетных счетах арендаторов ежеквартально начисляется 1% годовых. Списание средств с расчетного счета арендатора может производиться только с его согласия или по решению арбитража, суда.

Арендаторам, которыми открыты расчетные счета в банках, могут предоставляться краткосрочные и долгосрочные кредиты. Краткосрочные кредиты предоставляют-



ся до 12 месяцев, долгосрочные — до 8 лет, но не более срока аренды по договору, с погашением, начиная со 2-го года получения ссуды. Кредиты под затраты по формированию основного стада выдаются сроком до 3 лет.

За пользование краткосрочными ссудами устанавливается ставка в размере 3% годовых, долгосрочными ссудами — 4%, по просроченным ссудам — 10% годовых. При невыполнении условий договора с банком ставка взимания с арендатора повышается на 50%.

Для осуществления взаиморасчетов с арендаторами своего хозяйства, а также с бригадами и звеньями обслуживающих, промышленных и прочих предприятий системы агропромкомплекса необходимо применять межхозяйственную нормативно-чекую систему взаиморасчетов (методические рекомендации по применению нормативно-чековой системы планирования, учета и взаиморасчетов при арендном подряде и полном хозяйственном расчете в агропромышленном объединении района, разработанные Госагропромом РСФСР).

До расчета по конечному результату (получения хозяйственного дохода) арендный коллектив авансируется, причем сумма аванса не должна превышать тарифный фонд, определенный по технологической карте.

Продукция (работы, услуги), произведенная арендатором в соответствии с договором, реализуется арендодателю. Продукция, произведенная сверх объемов, предусмотренных договором, частично поступает в распоряжение арендатора и реализуется по его усмотрению, а частично реализуется арендатору по ценам договоренности. Условия по распределению, реализации и оценке сверхдоговорной продукции должны оговариваться договором аренды.

Арендатор несет ответственность за соблюдение правил техники безопасности, регулирует режим работы (рабочего времени и времени отдыха), кроме увольнения работников с работы и применения мер дисциплинарной ответственности. На нарушителя трудовой дисциплины арендатор немедленно обязан написать докладную на имя арендодателя для принятия арендодателем соответствующих мер.

В своей деятельности арендаторы и администрация совхоза, колхоза руководствуются Положением об экономических и организационных основах арендных отношений в СССР, утвержденных Постановлением Совета Министров СССР от 7 апреля 1989 г. № 294.

При переходе на арендные отношения всех структурных подразделений совхоза, колхоза они могут быть по реше-

нию общего собрания трудового коллектива (членов колхоза) преобразованы в арендные предприятия согласно ст. 16 Закона об аренде. Арендные отношения таких предприятий регулируются ст. 16-25 Основ законодательства Союза ССР и союзных республик "Об аренде", принятого Верховным Советом СССР 23 ноября 1989 г.

Порядок перехода производственных подразделений колхозов, совхозов, других предприятий агропромышленного комплекса на внутрихозяйственный арендный подряд подробно изложен в методических рекомендациях областного агропромышленного объединения "Организация внутрихозяйственного расчета на базе арендных отношений в сельскохозяйственных предприятиях" (1989 г.).

После принятия законов РСФСР о земле и об аренде, которыми должны быть определены порядок и предельные размеры денежных платежей за землю (ст. 12 Закона СССР о земле), потребуется уточнение и дополнение указанных методических рекомендаций.

А. С. Кириленко, В. М. Москвитин – облагопром;  
В. М. Шуньков – Иркутский НИИСХ

#### М о д е л и р о в а н и е   н а   Э В М р а ц и о н а л ь н ы х   р а з м е р о в п о д р я д н ы х   к о л л е к т и в о в в   р а с т е н и е в о д с т в е

Размер коллектива определяется численностью работников и площадью пашни или посевов. Эта величина производная и зависящая от соотношения различных по трудоемкости культур и мощности используемых технических средств. Для характеристики занятости применяется показатель нагрузки пашни на механизатора. Показатель хотя и менее точный, но при прочих равных условиях занятость будет тем выше, чем больше площадь, но это справедливо при условии, что производственная самостоятельность коллектива не опускается ниже практического уровня (70-85%).

Под занятостью понимается степень использования возможного фонда рабочего времени коллектива на выполнение основных производственных функций. Это отношение к возможному фонду рабочего времени календарного периода, так и всего года.

Производственную программу коллектива определяют