АРЕНДА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В УСЛОВИЯХ ГЛОБАЛИЗАЦИИ АГРАРНОЙ ЭКОНОМИКИ

А.М.Белякова, научный сотрудник ВИАПИ им. А.А. Никонова
A.M. Belyakova,
tosha240@yandex.ru

Обострение продовольственной безопасности России, когда страна на 40% зависит от импорта и в то же время значительная масса населения не получает достаточного по количеству и качеству продовольствия, всё это делает проблему ещё более актуальной в условиях глобализации и мирового финансово-экономического кризиса. Академик РАСХН И.Г.Ушачёв в своей статье «Роль и место аграрной науки в обеспечении продовольственной безопасности Российской Федерации» пишет: «Если говорить об общих вызовах XXI столетия мировому и российскому сельскому хозяйству, то нельзя не учитывать так называемый разлад с природой, снижение плодородия почвы и биологического разнообразия. В России одновременно идут два противоположных процесса: почвоутомление на интенсивно используемых землях и потеря десятков миллионов продуктивных сельскохозяйственных угодий» [7].

Увеличивающаяся динамика вывода земель сельскохозяйственного назначения из оборота, в первую очередь наиболее ценной её категории – пашни, обусловлена целым рядом факторов: продолжающимся процессом урбанизации, тяжёлым финансово-экономическим положением сельскохозяйственных товаропроизводителей, усиливающимся в ходе кризиса, агрессивным импортом сельскохозяйственной продукции и продовольствия, недостаточным уровнем государственной поддержки, хищническим использованием плодородных земель в погоне за максимальной прибылью, в результате чего не только малопродуктивные земли, но и высокоплодородные земли перестают обрабатываться и становятся залежью [5].

С целью недопущения дальнейшего вывода из оборота пашни и других сельскохозяйственных угодий важное значение приобретает совершенствование арендных земельных отношений, что должно благоприятно отразиться на обеспечении населения страны отечественными продуктами питания, которые должны всё более вытеснять импортные, доступ к которым в условиях финансово-экономического кризиса и роста спроса на продукты питания на мировых рынках будет всё более недоступен для российской экономики.

В последние годы аренда земельных участков в России возродилась и получила широкое развитие. После права частной собственности на землю аренда стала наиболее распространённой правовой формой использования земельных участков, как это было в российском дореволюционном и преобладает в нынешнем зарубежном земельном законодательстве.

Арендные отношения в некоторых регионах страны к настоящему времени развились настолько, что законодательство ряда крупнейших городов субъектов Российской Федерации даже приняло законодательство, в котором арендные отношения признаются основной формой землепользования в системе титульных прав на землю.
В России земельный рынок формируется в основном, как отмечается в Государственном (национальном) докладе о состоянии использования земель в Российской Федерации в 2009 году, в сфере передачи земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в аренду. Удельный вес указанных сделок в общем объёме, совершённых в 2009 году составляет по количеству сделок – 72%, а по площади – 85%. По состоянию на 1 января 2010 в аренде числилось 113 млн га земель, в течении 2009 года передано в аренду 26,3 млн га земель и продано прав на площадь всего 326 тыс га земель, находящихся в государственной муниципальной собственности [4].

Следует подчеркнуть, что право аренды земель представляет собой способ землевладения, землепользования, при котором собственник земельного участка предоставляет за определённую плату арендатору – земельный участок в срочное и возмездное владение и пользование.

Возмездность и срочность в земельных арендных отношениях исходит из того, что арендодатель за использование своих прав на землю ожидает от арендатора сохранения и улучшения своей земли и внесения ему арендной платы в течение установленного срока. По истечении срока аренды арендодатель вправе пересмотреть размер арендной платы и предложить её арендатору. Таким образом, развитие арендных отношений диктуется экономическими интересами договаривающихся сторон (арендодателя и арендатора) и общества в целом:

во-первых, договор аренды обеспечивает стабильное поступление денежных средств собственнику участка;

во-вторых, позволяет контролировать процесс использования участка в соответствии с его целевым назначением;

в-третьих, обеспечивает безболезненный переход от исключительной государственной собственности на землю и доступ к пользованию земельными участками частным лицам, которые более эффективно используют землю.

Собственники земель, передавая части своих земель или земельные участки, получают беззатратные доходы в виде установленной арендной платы, а арендаторы внося свои средства и силы самостоятельно владеют и используют землю для получения собственных доходов в течение сроков, согласованных с арендодателем.

Как показывает анализ нормативно-правовых актов, законодательной основой регулирования арендных отношений являются нормы Гражданского кодекса (гл. 34 ГК), Земельного кодекса (ст. 22, 41, 42, 43 ЗК), Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (ст. 9, 15, 16), Федерального закона от 29.12.2010 №435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения».

Исходя из указанных нормативно-правовых актов, земельный участок относится к бесспорному объекту земельных арендных отношений, в то время как отношение к части земельного участка и земельной доле в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения в земельном законодательстве изложено достаточно противоречиво. Однако на практике и в земельно-кадастровой документации они проходят как объекты земельных арендных отношений и в общей своей массе находятся в аренде, хотя ФЗ РФ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» указывается на необходимость их перевода в доверительное управление [3].

В зависимости от вида и формы собственности на передаваемый земельный участок законодательством определяется способ его предоставления. Земельный участок может быть предоставлен: по решению собственника заключением договора аренды; путём продажи права аренды земельного участка либо по результатам проведения торгов, предметом которых является также право на заключение договора аренды.

В последние годы нормативными актами введено и стало развиваться понятие выкупа права аренды земли – приобретение права на заключение договора аренды. Выкуп арендатором земли права её аренды даёт возможность совершать гражданско-правовые сделки с данными арендными правами: сделки уступки (купли-продажи) права аренды, залога, а также внесения их в качестве вклада в уставный капитал коммерческих организаций. При этом те арендаторы, которые приобрели на торгах право на заключение договора аренды земли, имеют право совершать сделки с арендными правами.

В отличие от других видов сделок договор аренды земельного участка характеризуется целым рядом особых ограничений на их совершение, предусмотренных земельным законодательством Российской Федерации. При аренде земельного участка не допускается самовольное изменение установленного законом особого режима и целевого назначения земельных участков, разрешённого использования.

Порядок предоставления в аренду земель государственной и муниципальной собственности регулируется федеральным земельным законодательством, нормативными правовыми актами субъектов РФ и органов местного самоуправления. Право аренды земель государственной и муниципальной собственности предоставляются на торгах (аукционах и конкурсах) в соответствие с правилами, установленными в ГК РФ и подзаконных актах источников земельного права [1]. Это связано с особенностями объектов земельных арендных отношений и необходимостью строгого соблюдения принципов целевого, рационального и эффективного использования земель.

Арендная плата – это то, что экономически реализуется в земельных арендных отношениях и оказывает непосредственное влияние на отношение субъектов друг к другу и к арендуемому земельному участку. Без преувеличения, можно утверждать, что без арендной платы нет земельных арендных отношений, ибо арендная плата – тот экономический стимул, который заставляет собственника передавать в аренду свою землю или право на неё. В арендной плате собственник реализует своё право на землю. Арендатор, выплачивая согласованную арендную плату, получает свободу действия на земельном участке и использует это право с наибольшей выгодой для себя.

В силу ст. 65 ЗК использование земли в Российской Федерации является платным [2]. Арендная плата является одной из форм возмездного использования права на землю. Плательщиками арендной платы являются организации, предприятия, учреждения независимо от организационно-правовых форм и форм собственности, на которой они основаны, и которым предоставлена земля в аренду на территории Российской Федерации. К слову сказать, арендная плата, наряду с земельным налогом, является одной из основных форм платы за владение и использование земли.

Порядок определения размера арендной платы, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления. Однако общие принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены только Правительством Российской Федерации.

Применительно к аренде земельных участков, находящихся в частной собственности, виды, размеры, порядок и сроки внесения арендной платы устанавливаются по соглашению сторон земельных арендных отношений, с учётом

рыночных законов спроса и предложения. Арендная плата за земельные участки может устанавливаться в соответствии с договором между арендодателем и арендатором, как в денежной форме, так и в натуральной форме (в виде разных отработок и натуральных платежей). Так, основное количество договоров (почти 98% от общего количества сделок) в 2009 году было обеспечено денежным содержанием, то есть твёрдой суммой денежных платежей, и лишь небольшая часть арендаторов (2%) оплачивали аренду земли в натуральной форме, или иными словами говоря, в виде услуг и взаимозачётов.

Арендная плата может устанавливаться в виде единовременных и ежегодных платежей. Единовременные платежи устанавливаются, как правило, за продажу права на заключение договора аренды. Размер этих платежей устанавливается на торгах. Ежегодные платежи, за используемые на праве аренды земельные участки, взимаются по всем видам арендного землевладения и, как правило, должны вноситься поквартально. Размер ежегодных платежей по видам и категориям использования земель и категориям арендаторов устанавливается органами местного самоуправления муниципальных образований, в ведении которых находятся предоставляемые в аренду земельные участки.

При определении конкретного размера арендной платы, взимаемой за аренду земельного участка из земель государственной и муниципальной собственности учитываются следующие расчётные показатели: категории земель и категории арендаторов; расчётные коэффициенты базовых ставок арендной платы; установленные градостроительные и природно-экономические зоны.

При расчёте базовых ставок арендной платы за основу принимаются установленные ставки земельного налога для соответствующих категорий земель по каждому субъекту Российской Федерации. Но арендная плата отличается от земельного налога тем, что она всегда выше налога, но никогда не может быть ниже установленного земельного налога.

Установление размера арендной платы, связанного с размером земельного налога, предусматривается за использование земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и занятых объектами транспортных систем и естественных монополий. При этом в земельном законодательстве предусматривается, что размер арендной платы за указанные земли не может быть выше ставок земельного налога, установленных для земель промышленности, энергетики, транспорта, связи радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.

Базовые ставки арендной платы по видам использования земель и категориям арендаторов определяются исходя из вида деятельности хозяйствующих субъектов и их вклада в решение социально-экономических проблем территории, государственной и муниципальной политики, направленной на поддержку социально-значимых отраслей и видов деятельности, эффективное использование земель, оздоровление окружающей среды, местоположения земельного участка, и с учётом практического опыта развития арендных земельных отношений на местах.

Таким образом, арендные платежи за землю могут быть значительно дифференцированы в зависимости от спроса и предложения, категории арендаторов, от вида использования земель, местоположения и размера земельных участков.

Следует отметить, что в сельском хозяйстве просматривается тенденция дальнейшего развития института аренды и арендных земельных отношений. Тем не менее, для расширения позитивных тенденций необходимо выработать предложения по совершенствованию арендных земельных отношений, что позволит снизить темпы выбытия земель сельскохозяйственного назначения из оборота. На наш взгляд, для технической модернизации и дальнейшей капитализации сельского хозяйства следовало бы более интенсивно создавать региональные земельные фонды и перераспределять земельные угодья среди эффективно работающих товаропроизводителей. Здесь могут быть применены и другие меры государственного стимулирования аренды земли, в частности, более высокий уровень субсидирования процентных ставок по кредитам, снижение ставок земельного налога, предоставление беспроцентных ссуд на выкуп земельных долей, приходящихся на не использованные земли для организации аграрного производства и т. д. Трудно не согласиться с д.э.н. Мазлоевым В.З., который считает, что крупные сельскохозяйственные предприятия могут стать интеграторами развития аграрного производства на вовлечённых вновь в оборот сельскохозяйственных землях на основе современной техники и прогрессивной технологии, закрепления квалифицированных кадров за счёт удовлетворения социально-бытовых и культурных потребностей жителей села [6].

ИСТОЧНИКИ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 30.11.2011) // "Собрание законодательства РФ", 29.01.1996, N 5, ст. 410

2. Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 12.12.2011) // "Российская газета", N

211-212, 30.10.2001.

3. Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ (ред. от 29.12.2010) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" // "Российская газета", N 137, 27.07.2002.

4. Государственный национальный доклад «О состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2009 году». – ФГУП «ФКЦ «Земля», 2010.

5. Волков С.Н. Земельное преобразование в России в XX столетии // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий, 2011, №12, С.66.

6. Мазлоев В.З. Арендные отношения в АПК. Теория и практика. – М.: ГУП «Агропрогресс», 1998 год. С.168.

7. Ушачёв И.Г. Роль и место аграрной науки в обеспечении продовольственной безопасности Российской Федерации // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий, 2009, №8, С.13.

Назад в раздел

Поделиться...

© «Битрикс», 2001-2006