

*Бакуменко Н.С.,
студент 4 курс землеустроительного факультета
Кубанский государственный аграрный университет
имени И.Т. Трубилина
Россия, Краснодар
Гагаринова Н.В.,
к.э.н. доцент кафедры землеустройства и земельного кадастра
Кубанский государственный аграрный университет
имени И.Т. Трубилина*

К ВОПРОСУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

***Аннотация:** В статье изучены вопросы арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения. Приведены нормативные аспекты, регламентирующие арендные отношения. Рассмотрены точки зрения различных авторов по улучшению земельных отношений. Даются предложения по совершенствованию отношений в данной сфере.*

***Ключевые слова:** аренда, земельный участок, арендатор, арендная плата.*

***Abstract:** The article examines the issues of rent for agricultural land. The regulatory aspects governing rental relations are given. The points of view of various authors on the improvement of land relations are considered. Provides suggestions for improving relations in this area.*

***Keywords:** rent, land, tenant, rent.*

Как объект отношений, земля имеет ключевое значение во всей системе предпринимательской деятельности людей. В условиях рыночной экономики земля является товаром, активно участвует в сделках купли-продажи, аренды, дарения.

Земельным кодексом Российской Федерации установлен принцип платности землепользования, то есть любое пользование землёй осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата. Порядок исчисления и уплаты за землю устанавливается Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 г. № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации».

Аренда земельных участков – один из основных видов временного пользования землей, при котором собственник земли сам непосредственно не использует ее, а передает арендатору по договору за определенную плату, который получает возможность использовать чужую собственность для получения прибыли.

Земельные арендные отношения включают в себя: объекты земельных отношений; субъекты отношений с их полномочиями; основания и порядок возникновения, изменения и прекращения права аренды земель; арендную плату. Правовой статус данных элементов обеспечивается земельным и гражданским законодательством. При этом по гражданскому законодательству установлены общие основания и условия заключения договоров аренды земель, государственная регистрация права аренды разрешённых объектов земельных отношений и сделки с ними, общие полномочия субъектов права аренды. Однако кадастровый учёт, выделение, оформление земель как объектов земельных отношений, включая их специальную государственную регистрацию, проводится на основании требований ЗК РФ, ФЗ № 221 «О кадастровой деятельности», ФЗ № 78 «О землеустройстве».

Анализируя нормы ГК РФ, регламентирующие отношение к земельному участку как объекту гражданских прав и их оборотоспособности, следует отметить, что в гражданском законодательстве признается приоритетность применения норм Земельного кодекса РФ, который выступает, как основа законодательства и инструментов выражения земельной политики государства, направленной на повышение эффективности использования земли, создание условий для увеличения ее социального, инвестиционного и производственного потенциалов.

«Земельные арендные отношения, – считает Иконицкая И.А., - это урегулированные земельным законодательством и отдельными нормами ГК РФ общественные отношения по поводу права владения, использования и охраны земель на срочной и возмездной основе».

Суть аренды состоит в установлении режима использования земельного участка для ведения на нем какого-либо хозяйства на условиях возмездности. Сторонами выступают арендатор (тот, кто платит за использование земли) и арендодатель (собственник земельного участка), которые могут быть как физическими лицами, так и юридическими.

Из имеющихся в стране почти 401 млн га земель сельскохозяйственного назначения в собственности граждан и юридических лиц находится около 126 млн га, или почти 30% от всех таких земель. Остальные 275 млн га (около 70%) земель сельскохозяйственного назначения содержатся в государственной и муниципальной собственности. Из 121 млн га указанных земель, которые являются собственностью граждан, около 113 млн га (93%) составляют земельные доли, из них примерно 27 млн га (24%) – невостребованные земельные доли.

В настоящее время аренда земель сельскохозяйственного назначения является основной формой земельных отношений во всех субъектах Российской Федерации, определяя лицо земельного рынка, оборотоспособность и объем оборота земель.

По данным Федеральной службы государственной статистики РФ в 2015 г. количество сделок аренды государственных и муниципальных земель с учетом всех форм арендной платы в стране составило 3 546 881,66 шт., из них - с арендной платой в виде твердой суммы платежей 98,8%, а именно 3 506 990 шт.

Согласно пп. 1 п. 2 ст. 614 ГК РФ арендная плата может быть установлена в твердой сумме платежей. В ст. 140 ГК РФ указано, что платежи на территории РФ осуществляются в рублях. Следовательно, ст. 614 ГК РФ предусматривает обязательство арендатора вносить арендную плату денежными средствами путем наличных и безналичных расчетов (гл. 46 ГК РФ). Таким образом, надлежащее согласование арендной платы в твердой сумме платежей производится путем указания размера арендной платы в рублях (п. 1 ст. 317 ГК РФ).

По мнению Н.И. Кресниковой, необходимо совершенствовать и обновлять ранее принятые и разработанные новые земельные законы, в том числе на региональном уровне, и санкционированные государством права должны передаваться свободно, по взаимному согласию сторон на договорных началах, так как только свободно передаваемая частная собственность играет основополагающую роль в рыночной экономике. Если условия, сложившиеся в системе землепользования, препятствуют передвижению земли, то это имеет серьезные последствия в виде снижения эффективности использования земельных ресурсов.

По мнению академика РАН А.И. Костяева, следует ликвидировать неэффективную норму распределения земельных ресурсов – земельные доли, которая, по его мнению, стала «институциональной ловушкой», введенной в начале реформы указом президента. Это, по его мнению, позволит государству вовлечь в земельный оборот неиспользуемые земли через аренду и усиление ее правового регулирования. Другое решение приведет только к увеличению транзакционных издержек, связанных с дороговизной внутрихозяйственного землеустройства, судебных разбирательств между собственниками земельных

участков и др., что будет препятствовать включению сельскохозяйственных угодий в земельный оборот и затруднит социальное развитие села.

По нашему мнению, нормы земельного законодательства недостаточно скоординированы с гражданским законодательством при регламентации арендных отношений. Опыт зарубежных стран показывает, что при социально-ориентированной рыночной экономике за счёт земли, как основного источника сбора налогов, который нельзя укрыть, удовлетворяются практически все общественные расходы на поддержание в порядке инфраструктуры поселений, благоустройство, образование и здравоохранение. В этом должна видеться и перспектива России. Для этого необходимо создать условия, при которых землепользователь мог бы без опасения включать свои земли в оборот налогообложения или вступать в договорные отношения. В целях повышения устойчивости землепользования сельскохозяйственных организаций, стимулирования вложений и повышения плодородия сельскохозяйственных угодий необходимо снизить достаточно высокие ставки арендной платы, которые уменьшают оборот земель сельскохозяйственного назначения.

ЛИТЕРАТУРА

1. Бакуменко Н.С. Совершенствование государственной регистрации прав на недвижимое имущество / Бакуменко Н.С., Бошкаева А.Г., Мироненко Л.А. // Ростовский научный журнал. 2017. № 5. С. 378-389.

2. Система управления земельными ресурсами в Краснодарском крае/Н.М. Каминская, А.А. Хальцева, Н. В. Гагаринова//Актуальные вопросы права, экономики и управления сборник статей V международной научно-практической конференции. -2016. -С. 318-320.

3. Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон [от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ] // КонсультантПлюс.

4. Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также

порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации: постановление Правительства Российской Федерации [от 16.07.2009 г. № 582] // КонсультантПлюс.

5. Лубков А.Н. Рациональное использование земельных ресурсов в сельском хозяйстве России / Лубков А.Н., Белякова А.М. // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. 2013. № 6.