

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
(Н И У « Б е л Г У »)

ФАКУЛЬТЕТ ГОРНОГО ДЕЛА И ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ
КАФЕДРА ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

**АРЕНДА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ,
НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ И МУНИЦИПАЛЬНОЙ
СОБСТВЕННОСТИ:
ПОРЯДОК, ПРОБЛЕМЫ, СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ
(НА ПРИМЕРЕ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ)**

Выпускная квалификационная работа
обучающейся по направлению подготовки
21.03.02 Землеустройство и кадастры
очной формы обучения, группы 81001404
Пешкиной Натальи Алексеевны

Научный руководитель
к.г.н., доцент
А.Г. Нарожняя

БЕЛГОРОД 2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА	3
ВВЕДЕНИЕ.....	7
ГЛАВА 1. ГОСУДАРСТВЕННО РЕГУЛИРОВАНИЕ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	9
1.1. Нормативно-правовое регулирование управления землями сельскохозяйственного назначения.....	9
1.2. Органы, участвующие в аренде земель сельскохозяйственного назначения по Белгородской области.....	17
ГЛАВА 2. ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ В СФЕРЕ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ.....	23
2.1. Структура земель сельскохозяйственного назначения Белгородской области.....	23
2.2. Размер арендных платежей земель сельскохозяйственного назначения...30	
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ ПРОЦЕССА СДАЧИ В АРЕНДУ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ И ЕГО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ.....	37
3.1. Аренда земель сельскохозяйственного назначения Белгородской области на современном этапе	37
3.2. Расчет возможных платежей за аренду земель сельскохозяйственного назначения.....	41
3.3. Предложения по совершенствованию процедуры передачи в аренду земель сельскохозяйственного назначения из государственной и муниципальной собственности в Белгородской области	43
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	47
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	49

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Российская Федерация. Конституция РФ // РГ. – 1993. – № 237.
2. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс РФ (часть первая): федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.
3. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс РФ: федеральный закон от 25.10.2001 №136 (ред. от 23.05.2016) // Справочно-правовая система «Гарант», 2018.
4. Российская Федерация. Законы. Кодекс об административных правонарушениях РФ: федеральный закон от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 02.06.2016) // Справочно-правовая система «Гарант», 2018.
5. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения: федеральный закон от 29.12.2010 № 43-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант», 2018.
6. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 02.06.2016) // Справочно-правовая система «Гарант», 2018.
7. Российская Федерация. Законы. О землеустройстве: федеральный закон от 18.06.2001 №78-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант», 2018.
8. Российская Федерация. Законы. О крестьянском (фермерском) хозяйстве: федеральный закон от 11.06.2003 № 74-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.
9. Российская Федерация. Законы. О личном подсобном хозяйстве Федеральным законом от 07.07.2003 г. № 112-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.
10. Российская Федерация. Законы. О переводе земель или земельных

участков из одной категории в другую: федеральный закон от 21.12.2004 №172-ФЗ (ред. от 01.05.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

11. Российская Федерация. Законы. О развитии сельского хозяйства: федеральный закон от 29.12.2006 № 264-ФЗ (в ред. от 12.02.2015) // Справочно-правовая система «Гарант», 2018.

12. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон от 13.08.2015 № 218-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

13. Российская Федерация. Законы. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: федеральный закон от 29.12.2006 № 101-ФЗ (в ред. от 31.12.2017) // Справочно-правовая система «Гарант», 2018.

14. Российская Федерация. Законы. Об акционерных обществах: федеральный закон от 26.12.1995 № 208 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

15. Российская Федерация. Правительство. Постановления. Об установлении порядка определения размера арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности: постановление Правительства РФ от 13 июля 2009 года № 247-пп // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2018.

16. Российская Федерация. Правительство. Постановления. О государственной программе развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2013 - 2020 годы: постановление Правительства РФ от 14.07.2012 года № 717 // Справочно-правовая система «Гарант», 2018.

17. Российская Федерация. Правительство. Постановления. О признаках неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах Российской Федерации: постановления Правительства РФ от 23.04.2012 г.

№ 369 // Справочно-правовая система «Гарант», 2018.

18. Российская Федерация. Правительство. Постановления. Об утверждении критериев существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения: постановление Правительства РФ от 22.07.2011. № 612 // Справочно-правовая система «Гарант», 2018.

19. Российская Федерация. Правительство. Постановления. О создании системы государственного информационного обеспечения в сфере сельского хозяйства: постановление Правительства РФ от 07.03.2008 № 157-пп (в ред. от 30.06.2015) // Справочно-правовая система «Гарант», 2018.

20. Российская Федерация. Минэкономразвития. Приказы. Об утверждении Методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения: приказ Минэкономразвития России от 07.06.2016 № 358 (ред. от 12.05.2017) // Справочно-правовая система «Гарант», 2018.

21. Белгородская область. Законы. Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Белгородской области: закон Белгородской области от 31.12.2003 № 111 // Справочно-правовая система «Гарант», 2018.

22. Белгородская область. Правительство. Постановления. О порядке управления и распоряжения земельными участками и долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности Белгородской области: постановление правительства Белгородской области от 10.02.2006 № 36-пп // Справочно-правовая система «Гарант», 2018.

23. Белгородская область. Правительство. Постановления. Об образовании областного земельного фонда: постановление правительства Белгородской области от 14.12.2004 г. № 197-пп // Справочно-правовая система «Гарант», 2018.

24. Белгородская область. Правительство. Постановления. Об утверждении положения о предоставлении имущества, находящегося в государственной собственности Белгородской области, по договорам аренды,

безвозмездного пользования, доверительного управления и иным договорам, предусматривающим переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества: постановление правительства от 25.08.2014 № 322-пп (с изм. на 15.08.2016) // Справочно-правовая система «Гарант», 2018.

25. Белгородская область. Правительство. Постановления. Об утверждении ставок арендной платы за использование земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности Белгородской области: постановление правительства от 27.11.2017 № 428-пп // Справочно-правовая система «Гарант», 2018.

26. Белгородская область. Правительство. Постановления. Об утверждении порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Белгородской области и государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов: постановление правительства от 28.12.2017 № 501-пп // Справочно-правовая система «Гарант», 2018.

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность. Важность земельных ресурсов на сегодняшний день сложно переоценить. Земли сельскохозяйственного назначения обладают уникальной и неповторимой природной способностью – плодородием, определяющим возможность производства продуктов жизнеобеспечения. Ввиду того, что земля – ресурс истощаемый и требующий больших затрат на восстановление плодородия, правовое обеспечение таких земель призвано учитывать наличие частного и публичного интереса.

Нормативно-правовое обеспечение оборота сельскохозяйственных земель, представлено сегодня Федеральным законом Российской Федерации «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 №101-ФЗ. Особый правовой режим для таких земель, ведет к недопущению выведения земель из сельскохозяйственного оборота, а также осуществления застройки.

Одним из проявлений ненадлежащего использования сельскохозяйственных земель являются многочисленные факты приобретения земель сельскохозяйственного назначения без последующего использования. В результате чего, качественное состояние бесценного природного ресурса снижается.

Именно поэтому важно четко понимать особенности арендных отношений таких земель как со стороны обязанностей арендодателя, так и со стороны арендатора.

Объект исследования – земли сельскохозяйственного назначения Белгородской области.

Предмет исследования – аренда земель сельскохозяйственного назначения.

Целью выпускной квалификационной работы является анализ арендных отношений земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной и муниципальной собственности на примере

Белгородской области, выявление проблем и предложение мер по их совершенствованию.

Для достижения поставленной в проекте цели, необходимо решить следующие **задачи** по теме исследования:

1) проанализировать государственное регулирование арендных отношений земель сельскохозяйственного назначения на современном этапе;

2) дать качественную и количественную характеристику состояния земель сельскохозяйственного назначения на территории Белгородской области;

3) проанализировать процесс сдачи земель в аренду и предложение путей по его совершенствованию.

Материалами для исследования являются источники научной литературы, нормативно-правовая документация, периодические издания, статистическая информация Департамента имущественных и земельных отношений Белгородской области.

Методы исследования включали в себя литературный обзор, методы статистической обработки данных.

Практическое значения дипломного проекта состоит в выявлении особенностей аренды сельскохозяйственных земель на примере Белгородской области, выявление недочетов нормативно-правовой сферы и предложении решений по выявленным проблемам.

ГЛАВА 1. ГОСУДАРСТВЕННО РЕГУЛИРОВАНИЕ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1.1. Нормативно-правовое регулирование управления землями сельскохозяйственного назначения

Российская Федерация обладает огромной площадью, проконтролировать использование которой централизованно невозможно. Для осуществления грамотного управления в области земельных отношений вся территория разделена на 14 500 муниципальных образований, которые осуществляют управление и являются представительным лицом государственной власти на местах. На органы местного самоуправления возложены функции по эффективному и рациональному управлению и распоряжению земельными участками.

Основу в вопросах регулирования земельных отношений в России составляет Земельный кодекс Российской Федерации (далее – ЗК РФ). Данный действующий нормативно-правовой акт определяет 7 категорий земель относительно их целевого назначения. Более подробно составляющая категорий представлена в п. 1 ст. 7 ЗК РФ. Также приводится ст. 77, в которой дается определение земель сельскохозяйственного назначения. Таковыми землями признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей [НПБ 3].

Главную роль в составе земель сельскохозяйственного назначения играют сельскохозяйственные угодья, составляющие основную часть таких земель.

Сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют

приоритет в использовании и находятся под особой охраной уполномоченных органов.

В соответствии с положениями статьи 78 ЗК РФ данные земли предназначены для следующих видов использования:

- для ведения сельскохозяйственного производства;
- для садоводства и огородничества;
- для создания защитных лесных насаждений;
- для животноводства;
- для ведения фермерского и личного подсобного хозяйства.

Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным Законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон об обороте земель). До вступления в силу указанного закона, правовое обеспечение земель сельскохозяйственного назначения ограничивалось такими подзаконными актами как ЗК РФ с учетом лесного законодательства, законодательства об охране окружающей среды, а также другими федеральными законами и нормативными актами, регламентирующими нормы земельного права.

В соответствии с законом [НПБ 13] земли могут быть использованы для ведения сельскохозяйственного производства, в целях образования лесных насаждений, а также в учебно-исследовательских целях, касающихся сельскохозяйственного производства.

Упомянутый федеральный закон об обороте земель регулирует особенности права пользования, владения, распоряжения на земельные участки оговариваемой категории земель. Закон также определяет базисные положения об ограничениях и обременениях этих земель, освещает условия возникновения и прекращения прав на землю, определяет особенности предоставления земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также случаи их

изъятия обратно в государственную или муниципальную собственность [НПБ 13].

Аренда в сфере земельных отношений представляет собой перспективное направление, являясь главным фактором роста земельного оборота.

Правовое регулирование арендных отношений в стране определяется земельным кодексом, федеральным законом об обороте земель [НПБ 3], указами президента, другими нормативными актами, касающимися арендных отношений. Наиболее конкретно особенности структуры и регулирования арендных отношений освещены законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

В соответствии со ст. 9 Закона об обороте земель, в аренду могут быть переданы внесенные в государственный реестр земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, а также земельные участки, находящиеся в долевой собственности.

Содержание ст. 10 Закона об обороте земель [НПБ 13] предоставляет положения о сдаче в аренду земель сельскохозяйственного назначения из земель государственной и муниципальной собственности. Аренда государственных или муниципальных земель, в большинстве случаев, является платной процедурой.

Земельный участок в аренду могут предоставить для участков под строительство и участки под иные цели. Если же речь идет об участке не для строительства, то достаточно обратиться к руководству с заявлением по поводу подбора соответствующего надела. После того, как участок будет определен, его необходимо поставить на учет в ЕГРН. После присвоения земельному участку кадастрового номера, муниципалитет решает вопрос о разрешении аренды, и в случае положительного решения, подписывает договор с арендатором. Арендовать земли из государственного фонда могут как предприниматели, так и граждане [НПБ 6].

Рассмотрим схему получения в аренду земельного участка из муниципальной собственности (рис. 1.1).

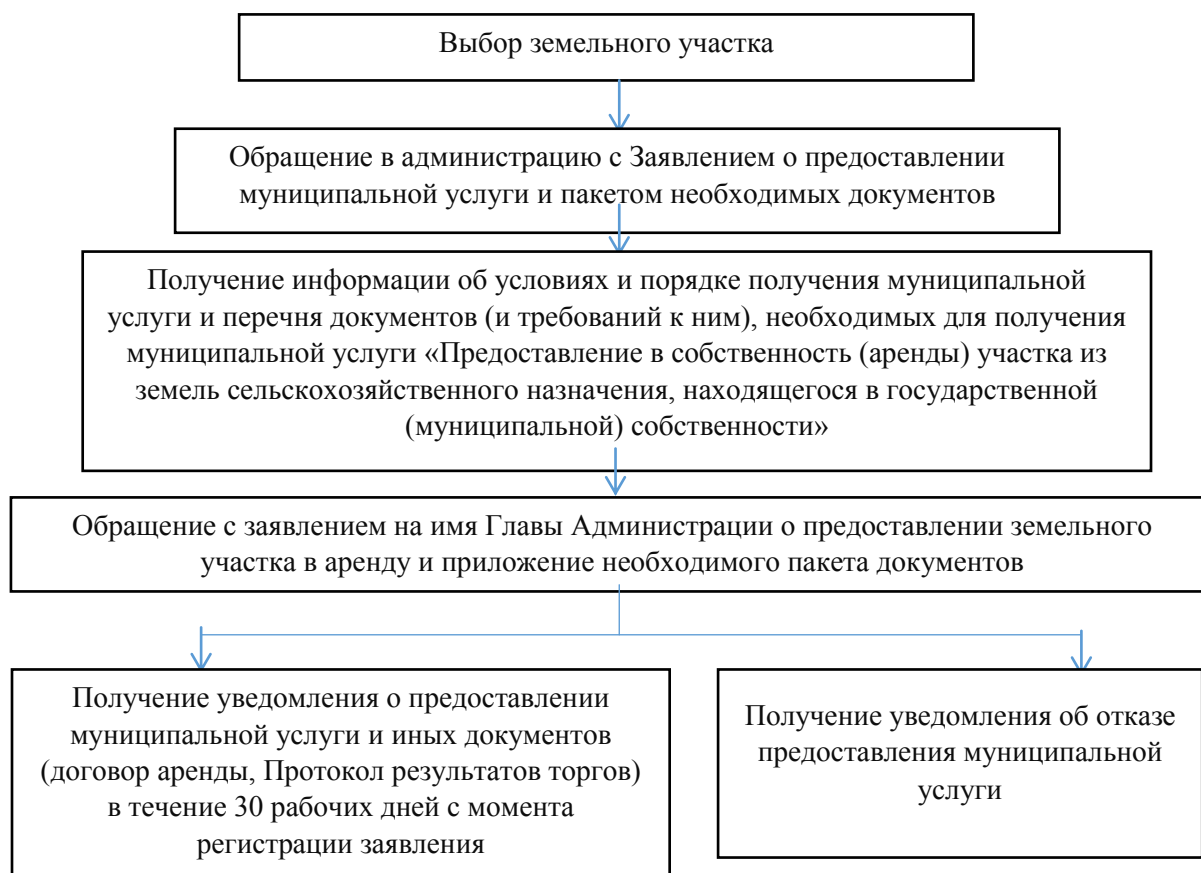


Рис. 1.1. Схема предоставления земельных участков из государственной (муниципальной) собственности в аренду.

Физические лица для получения земельного участка, обращаются в администрацию за информацией о состоянии земельного участка, который был выбран для аренды. Чтобы вынести земельный участок на конкурс, необходимо выяснить все характеристики участка и присвоить ему кадастровый номер. В этом случае администрация выносит его на обозрение общественности. Если будут отсутствовать конкуренты на приобретение в аренду данного земельного участка, то договор аренды заключается с лицом, который подал заявление. В противном случае, земельный участок выдвигается на торги.

Чтобы принять участие в аукционе, физическое лицо должно представить следующие документы:

- заявление на участие, составленное по образцу. В этом заявлении указываются реквизиты счета, на который, в случае проигрыша, вернется

- задаток;

- паспорт;

- квитанция как подтверждение внесения задатка.

Юридические лица для участия в аукционе пишут заявление с реквизитами и предъявляют квитанцию, а также предоставляют сведения о компании. Если лицо или предприятие не зарегистрировано в ЕГРЮЛ или ЕГРИП, к торгам не допускают.

Без торгов получить землю от муниципалитета могут предприниматели, согласовавшие размещение объектов на выбранной территории со всеми заинтересованными инстанциями. Государство может выдать право на аренду без торгов и согласования предприятиям в случае развития этой территории.

Передача в аренду находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в порядке, установленном статьей 34 ЗК РФ (то есть без проведения торгов) в том случае, если имеется только одно заявление о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, при условии предварительного и заблаговременного опубликования сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в средствах массовой информации, определенных субъектом РФ.

При этом принятие решения о передаче земельных участков в аренду допускается при условии, что в течение месяца с момента опубликования вышеуказанного сообщения не поступили иные заявления. В случае, если подано два и более заявлений о передаче земельных участков из земель

сельскохозяйственного назначения в аренду, такие земельные участки предоставляются в аренду на торгах (конкурсах, аукционах) [НПБ 13].

За сельскохозяйственные земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. Она может быть установлена в виде:

- определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;
- установленной доли полученных в результате землепользования продукции, плодов или доходов;
- представления арендатором определенных услуг;
- передача арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или аренду;
- возложение на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение земельного участка.

Договор аренды находящегося в долевой собственности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть подписан лицом, уполномоченным решением общего собрания участников долевой собственности совершать без доверенности сделки с таким земельным участком, если условия указанного договора соответствуют условиям, определенным решением общего собрания участников долевой собственности.

В договоре аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть предусмотрено, что арендуемый земельный участок передается в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены.

Если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора аренды имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

Площадь земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, одновременно находящихся в аренде у одного арендатора, не ограничивается.

Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть заключен на срок, не превышающий 49 лет. Минимальный срок аренды земельного участка сельскохозяйственных угодий устанавливается законом субъекта Российской Федерации в зависимости от разрешенного использования сельскохозяйственных угодий, передаваемых в аренду. Для сенокосения и выпаса скота договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок до трех лет.

В соответствии с ч. 1 ст.131 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость.

Государственная регистрация договора аренды земельного участка возможна при условии наличия зарегистрированного права арендодателя на объект в Едином государственном реестре недвижимости [НПБ 6].

Исключение составляют земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, то есть регистрация аренды таких земельных участков не требует предварительной регистрации прав в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В соответствии с п. 3 ст. 15 [НПБ 12] с заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества.

Кроме заявления, на государственную регистрацию представляется договор аренды, подписанный сторонами и составленный не менее чем в двух экземплярах.

В соответствии с ч. 3 ст. 607 ГК РФ, в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным [НПБ 2].

Особенности арендных отношений сельскохозяйственных земель на территории Белгородской области, регулируются законом Белгородской области от 31 декабря 2003 г. № 111 «Об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения в Белгородской области».

Согласно ст. 3 на отдельных территориях, а именно в Белгородском, Борисовском, Валуйском, Волоконовском, Вейделевском, Грайворонском, Краснояружском, Ровеньском, Шебекинском районах договоры аренды с иностранными гражданами, иностранными юридическими лицами, лицами без гражданства, а также юридическими лицами, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов [НПБ 21].

Заключаются такие договора в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации и с учетом особенностей распоряжения земельными участками.

Также, согласно ст. 4 земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности Белгородской области, могут быть приватизированы, переданы в аренду, отчуждены иным образом при наличии кадастровой оценки [НПБ 21].

Минимальный размер образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения не может быть менее площади земельного участка, соответствующего доле в праве общей собственности, указанной в

свидетельстве о праве на земельную долю или в выписке из решения органа местного самоуправления о приватизации земель сельскохозяйственного назначения. При этом, размер участка, не может быть менее 50 га, за исключением случаев, когда земельный участок меньшей площади образован за счет естественных границ на местности.

Максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района Белгородской области и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица, не может быть более 30 % общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указанной территории на момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков.

При продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, кроме пастбищ, продавец, извещает высший исполнительный орган о намерении продать земельный участок.

В течение месяца со дня поступления извещения принимается решение либо о намерении приобрести продаваемый земельный участок, либо об отказе в приобретении земельного участка [НПБ 13].

В случае возникновения споров о местоположении выделяемого земельного участка в счет долей в праве общей собственности на земельный участок, решение принимается с использованием согласительных процедур.

В случае не достижения согласованного решения споры о местоположении выделяемого земельного участка рассматриваются в суде.

1.2. Органы, участвующие в аренде земель сельскохозяйственного назначения по Белгородской области

Главными учреждениями, регулируемыми земельные отношения в области, являются департамент имущественных и земельных отношений и

белгородский земельный фонд. Эти органы выполняют основную деятельность в вопросах, связанных с передачей земель в аренду.

Департамент имущественных и земельных отношений Белгородской области образован 30 января 2004 года в соответствии с постановлением губернатора Белгородской области от 30 января 2004 года № 30 «О внесении изменений в структуру, штатные расписания администрации области и назначении на государственные должности государственной службы области» [НПБ 14].

В составе департамента имущественных и земельных отношений управлением землями сельскохозяйственного назначения занимается Отдел оборота земель сельскохозяйственного назначения, который обладает следующими полномочиями:

- принимает решения об образовании земельных участков путем выдела в счет принадлежащих Белгородской области долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения;
- рассматривает извещения физических и юридических лиц о намерении продать земельный участок сельскохозяйственного назначения, направление уведомлений о намерении приобретения или об отказе от приобретения продаваемых земельных участков сельскохозяйственного назначения в государственную собственность Белгородской области в порядке реализации преимущественного права покупки земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в государственную собственность Белгородской области, в пределах компетенции принимает решения о приобретении в государственную собственность Белгородской области земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения;
- представляет интересы Белгородской области как участника долевой собственности на общих собраниях участников долевой собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного

назначения, выдает доверенности и письменные директивы представителям, действующим от имени Белгородской области, для участия в общих собраниях участников долевой собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения;

- в установленном нормативными правовыми актами порядке осуществляет другие полномочия участника долевой собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения в части распоряжения долями в праве общей долевой собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящимися в государственной собственности Белгородской области;

- направляет обоснованные возражения от имени и в интересах Белгородской области на выдел земельных участков в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения другими участниками долевой собственности.

Направления деятельности отдела:

- обеспечение эффективного и регулируемого оборота земель сельскохозяйственного назначения с целью активизации вовлечения земли в гражданский оборот и улучшения инвестиционного климата в аграрной сфере на территории области;

- реализация и защита в соответствии с законодательством Российской Федерации и Белгородской области об обороте земель сельскохозяйственного назначения имущественных интересов области;

- создание и обеспечение функционирования системы учета земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и контроля за их оборотом.

После вступления в силу федерального закона от 24.07.01 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» все больше земельных участков данной категории вовлекается в гражданский оборот.

На сегодняшний день, законодательство допускает совершение практически всех сделок с учетом особенностей, установленных Законом №101-ФЗ, в то время как раньше круг сделок с земельными участками, а также с долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения был весьма ограничен ввиду отсутствия соответствующих законов субъектов РФ.

При этом на практике возникает много вопросов, связанных с отчуждением земельных участков и земельных долей и применением положений Закона № 101-ФЗ к сделкам по их отчуждению.

В связи с этим и был создан отдел оборота земель сельскохозяйственного назначения.

Отдел осуществляет свою деятельность в следующих направлениях:

- участие в разработке, формировании и проведении единой государственной политики в области земельных отношений на территории Белгородской области;
- обеспечение эффективного и регулируемого оборота земель сельскохозяйственного назначения с целью активизации вовлечения земли в гражданский оборот и улучшения инвестиционного климата в аграрной сфере на территории области;
- реализация и защита в соответствии с законодательством Российской Федерации и Белгородской области об обороте земель сельскохозяйственного назначения имущественных интересов области;
- создание и обеспечение функционирования системы учета земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и контроля за их оборотом.

В соответствии с вышесказанным, стоит отметить расширение возможностей аренды сельскохозяйственных земель на сегодняшний день, в то же время, в виду несовершенства правовой основы, обеспечивающей

такие возможности, судебные споры в отношении аренды таких земель, все еще имеют место быть.

В Белгородской области арендой земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности занимается организация АО «Белгородский земельный фонд». Данная организация образована на основании постановления правительства Белгородской области от 14.12.2004 г. № 197-пп «Об образовании областного земельного фонда», в соответствии с ГК РФ, ФЗ РФ «Об акционерных обществах» и другими законодательными и нормативными актами РФ.

Единственным акционером АО «Белгородский земельный фонд» является департамент имущественных и земельных отношений Белгородской области.

Действует АО «Белгородский земельный фонд» на основании Устава, утвержденного решением №1 Постановлением Правительства Белгородской области от 10.02.2006 года 36-пп «О порядке управления и расположения земельными участками и долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности Белгородской области».

АО «Белгородский земельный фонд» является уполномоченной организацией по управлению и распоряжению земельными участками и долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности Белгородской области.

Функции АО «Белгородский земельный фонд»:

- передача в аренду земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной собственности Белгородской области;
- оказание социальной поддержки гражданам, продавшим свои земельные доли в собственность Белгородской области;

- организационно-технические и оформительские действия по покупке земель сельскохозяйственного назначения в государственную собственность области;
- участие в общих собраниях участников долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения;
- обеспечение процедуры выдела земельного участка в счет земельных долей, находящихся в государственной собственности области;
- регистрация прав собственности области на земли фонда перераспределения;
- оформление не востребованных земельных долей в государственную собственность области;
- оказание физическим и юридическим лицам консультационных услуг по вопросам оборота земель сельскохозяйственного назначения [НПБ 23].

ГЛАВА 2. ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ В СФЕРЕ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ

2.1. Структура земель сельскохозяйственного назначения Белгородской области

На сегодняшний день, не только крупных сельскохозяйственных организаций, но и граждан интересует возможность аренды участка из земель сельскохозяйственного назначения.

Наибольшая площадь сельскохозяйственных земель находится в государственной и муниципальной собственности. В случае, когда физические и юридические лица претендуют на заключение права аренды на земельный участок, они обращаются с необходимым перечнем документов в органы самоуправления. Муниципалитет, в свою очередь, выносит либо положительное решение о сдаче земли в аренду, либо отрицательное решение по данному делу. В ответ на отказ в передаче участка в аренду, заявитель вправе обжаловать данное решение в судебном порядке. При признании судом решения недействительным, администрация обязана подготовить проект договора для заявителя [НПБ 7].

Значительные выгоды в заключение договора аренды сельскохозяйственных земель, конечно, есть, но такая возможность сэкономить, требует понимания прав и обязанностей арендодателя и особенно арендатора. Назначение земельного участка определяет лишь общее направление разрешенной деятельности, в свою очередь, все особенности определяются видом разрешенного использования.

В соответствии с Земельным кодексом РФ земельные участки могут использоваться для различных целей, связанных с сельскохозяйственным производством.

Так, стоит понимать, что данное понятие включает в себя помимо растениеводства и животноводства также ведение ЛПХ (приусадебного, полевого), организацию огородных, дачных и садовых участков [НПБ 9].

Очень заманчивой для граждан остается возможность возводить как бытовые и хозяйственные постройки, так и дачные или жилые строения на земельном участке.

Официальные статистические сведения о наличии и распределении земель отражают фактическое правовое положение земель, образовавшееся в периоды ранее действовавшего законодательства и формируются на основе сведений о землях и земельных участках, учтенных в документах государственного земельного кадастра, а также сведений, внесенных в единый государственный реестр земель. В процессе статистических работ проводится сбор, обработка и систематизация данных обо всех земельных участках, образующих в совокупности единый земельный фонд области.

В соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земельного фонда Белгородской области на 1 января 2018 года составила 2713,4 тыс. га, подавляющее большинство – земли сельскохозяйственного назначения (рис. 2.1).

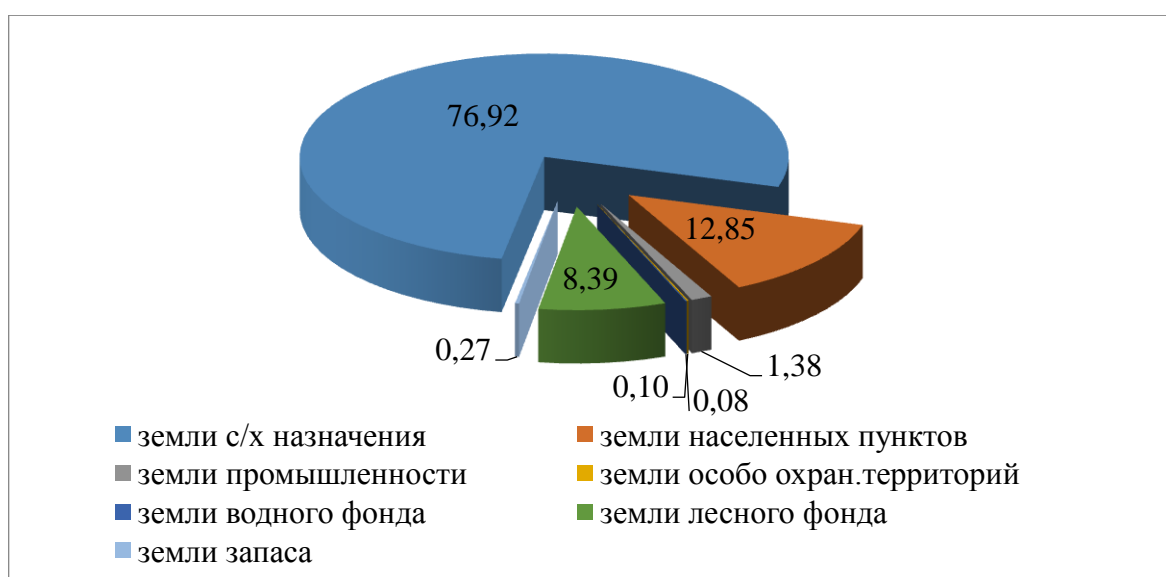


Рис. 2.1. Распределение земельного фонда Белгородской области по категориям по состоянию на 1 января 2018 г., %

Более уточненная информация о структуре и состоянии сельскохозяйственных земель и их распределение по угодьям и видам разрешенного использования и иные сведения представлены в докладе о состоянии и использовании земель Белгородской области за 2017 год [5]. Большая часть территории области занята землями сельскохозяйственного назначения (см. рис. 2.1), площадь которых на 1 января 2018 года составила 2087,1 тыс. га (76,9 %). В сравнении с предыдущим годом площадь категории земель в составе земельного фонда области сократилась на 4,4 тыс. га (рис. 2.2) за счет перевода 3,8 тыс. га в земли населенных пунктов, 0,5 тыс.га – в земли промышленности и иного специального назначения под строительство и расширение промышленных предприятий и объектов, 0,1 тыс. га – в земли особо охраняемых территорий и объектов в целях приведения в соответствие с требованиями действующего законодательства правового статуса земельных участков, в границах которых находятся объекты культурного наследия (курганские памятники и скифские захоронения) и сохранения территорий, обладающих природными рекреационными ресурсами [4].

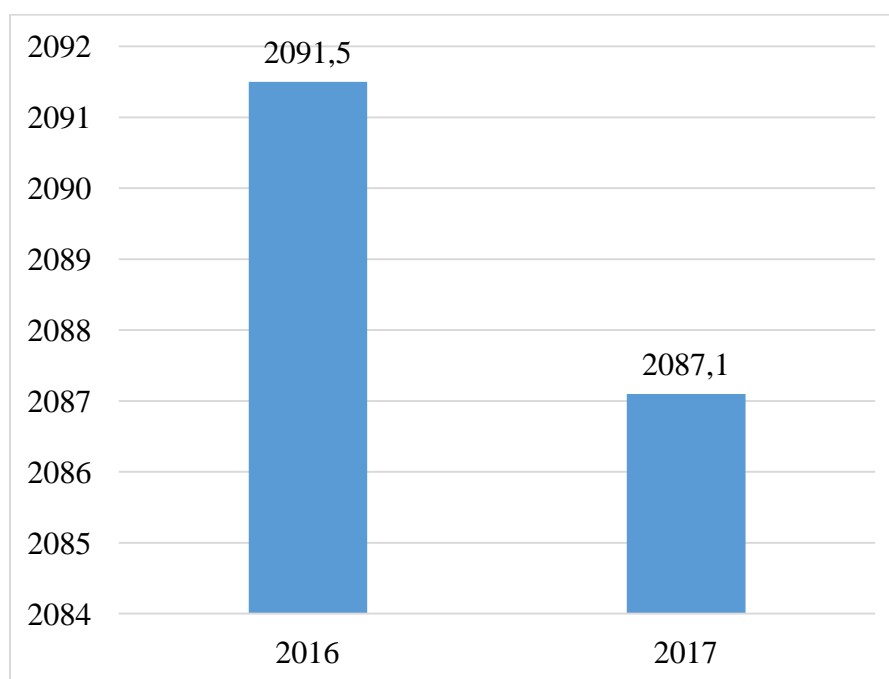


Рис. 2.2. Изменение общей площади сельскохозяйственных земель, га.

К данной категории отнесены земли, предоставленные различным сельскохозяйственным предприятиям и организациям. Это сельскохозяйственные предприятия с различными формами хозяйствования: 22 сельскохозяйственных производственных кооператива, включая колхозы, 389 акционерных обществ, обществ с ограниченной ответственностью, агрофирм, 25 государственных и муниципальных унитарных сельскохозяйственных предприятий, 11 подсобных хозяйств промышленных предприятий, 21 научно-исследовательских и учебных учреждений и заведений, 307 прочих сельскохозяйственных предприятий, 1260 крестьянских (фермерских) хозяйств (КФХ).

Из общей площади земель сельскохозяйственных предприятий, занимающихся сельскохозяйственным производством, в собственности юридических лиц находилось 260,7 тыс. га. Площадь собственников земельных долей граждан составляет 571,7 тыс. га (36,0 %), которые переданы организациям на праве аренды [5].

В государственной и муниципальной собственности находится 1027,3 тыс. га (20,4 %), причем в последние 10 лет площадь этих земель увеличились на 30 % (рис. 2.3).

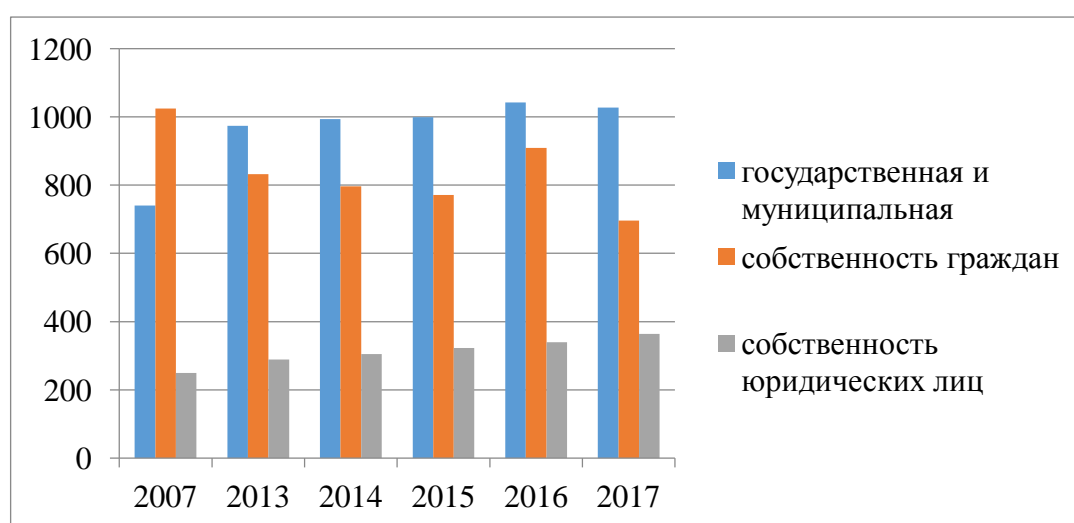


Рис. 2.3. Распределение земель сельскохозяйственного назначения по формам собственности

Увеличение площади земель в государственной и муниципальной собственности обосновано интересами государственных органов власти в эффективном и рациональном использовании этих земель. Причем, большая часть из государственных и муниципальных земель предоставлено на праве аренды – 278,6 тыс. га (85,9 %) сельскохозяйственным производителям (рис. 2.4).

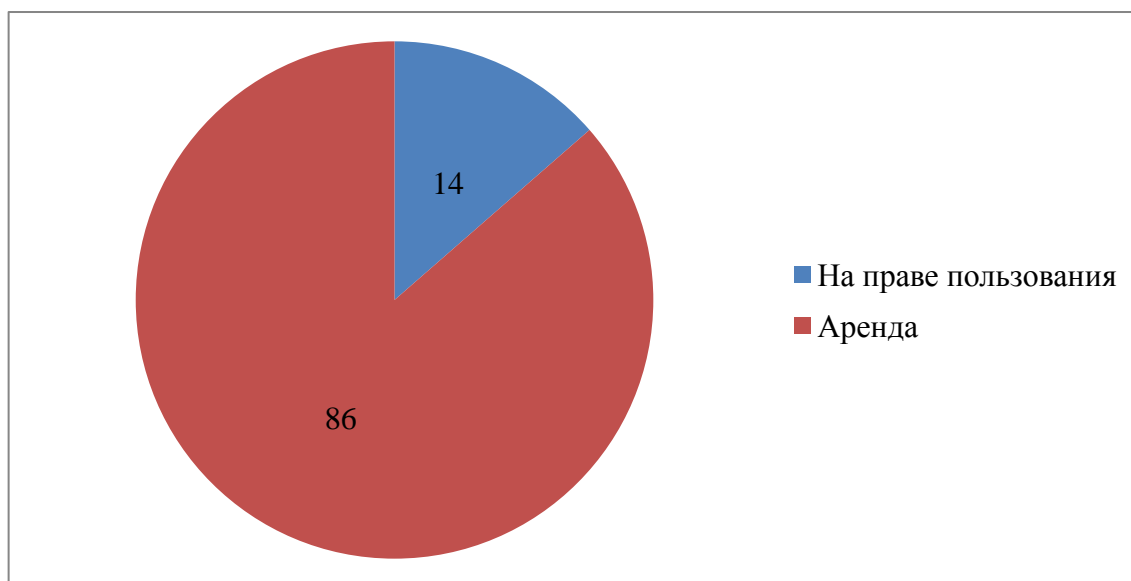


Рис. 2.4. Использование земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной и муниципальной собственности по Белгородской области.

Таким образом, увеличение площади государственных и муниципальных земель способствует увеличению площади земель, предоставленных в аренду.

В состав категории земель сельскохозяйственного назначения вошли земельные участки сельскохозяйственного назначения, ранее переданные в ведение сельских администраций и расположенные за границами населенных пунктов. Это коллективное садоводство и огородничество, земли, используемые гражданами для сенокошения и выпаса скота, а также

земельные участки, предоставленные для расширения личных подсобных хозяйств до 1,2 га за чертой населенных пунктов [5].

В общую площадь категории земель вошли площади, занятые земельными долями, собственники которых использовали земли, не вступая в правоотношения с другими юридическими и физическими лицами и без оформления права собственности на земельный участок, выделенный в счет земельной доли.

В составе земель сельскохозяйственного назначения преобладают сельскохозяйственные угодья (рис. 2.5), площадь которых составляет 1894,8 тыс. га (90,7 %), лесные земли, покрытые и непокрытые лесами, занимают – 10,2 тыс. га (0,5 %), земли под лесными насаждениями, не входящими в лесной фонд составляют 72,3 тыс. га (3,5 %). Доля земель, занятых водными объектами, в том числе: болотами, составляет 35,8 тыс. га (1,7 %), дорогами – 19,1 тыс. га (0,9 %), под постройками – 12,5 тыс. га (0,6 %), нарушенными землями – 0,6 тыс. га (0,1 %), прочими землями – 41,1 тыс. га (2,0 %).

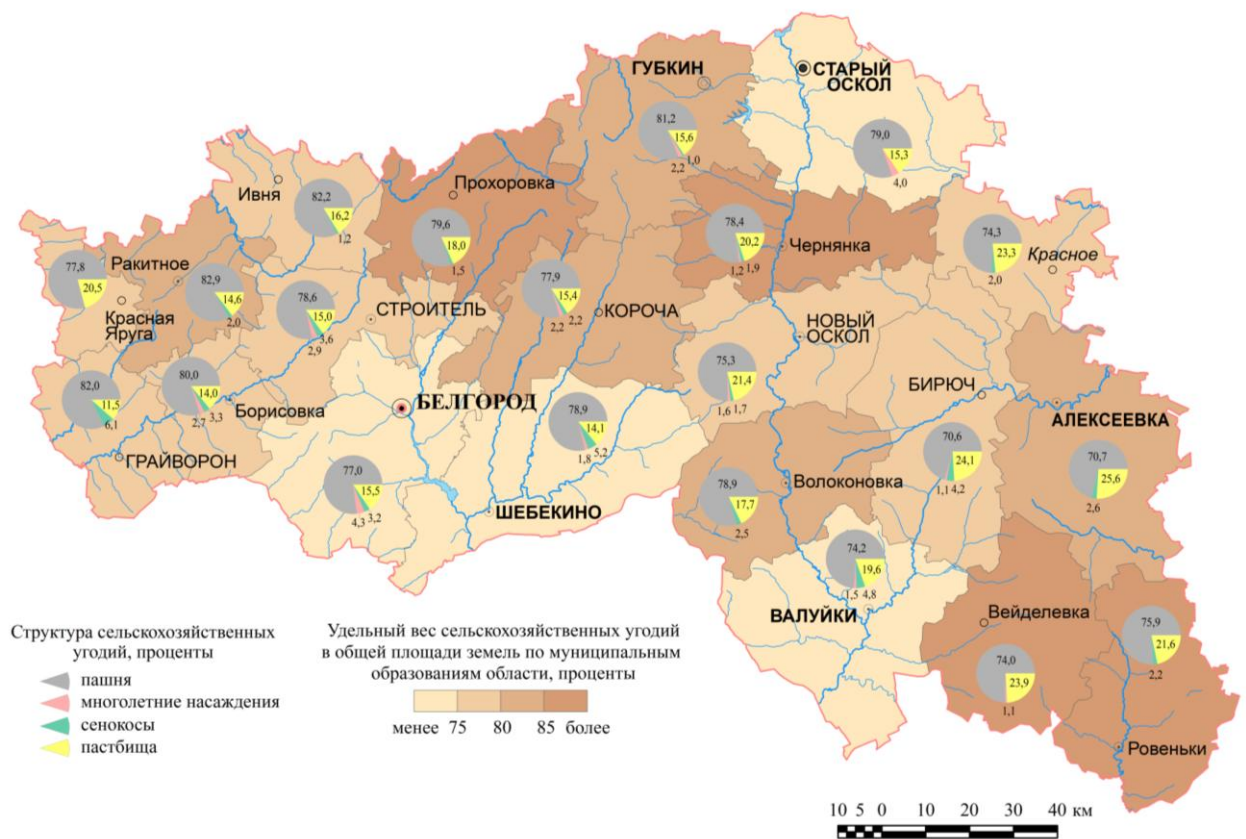


Рис. 2.5. Сельскохозяйственные угодья Белгородской области.

Удельный вес сельскохозяйственных угодий на территории области изменяется от 73 до 90 % (см. рис. 2.5), принимая максимальные значения в Прохоровском, Чернянском, Вейделевском и Ровеньском районах.

В структуре сельскохозяйственных угодий максимальная доля пашни отмечена в Ивнянском, Грайворонском и Губкинском районах (см. рис. 2.5), достигая 68 % от общей площади района. Пастбищ – в Алексеевском, Красногвардейском, Красненском и Вейделевском.

В течение 2017 года в составе земель сельскохозяйственного назначения продолжал формироваться фонд перераспределения земель. За отчетный период общая площадь земель категории, не предоставленных в использование и включенных в состав земель фонда перераспределения, уменьшилась на 4,0 тыс. га и на отчетную дату составила 237,7 тыс. га. Уменьшение общей площади земель фонда перераспределения в значительной степени вызвано с включением земель в черту населенных пунктов. Из фонда перераспределения были предоставлены земли юридическому лицу для сельскохозяйственного производства и для размещения военного городка [5].

Изменения, связанные с перераспределением и предоставлением земель юридическим и физическим лицам на основании принятых распоряжений областных органов власти и в соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости, затронули в 2017 году площади земель категорий сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, промышленности и иного специального назначения, особо охраняемых территорий и объектов.

Земли категории сельскохозяйственного назначения уменьшились на 4,4 тыс. га за счет перераспределения земель по категориям: перевода 3,8 тыс. га в земли населенных пунктов, 0,5 в земли промышленности и иного специального назначения и 0,1 тыс. га в земли особо охраняемых территорий и объектов.

2.2. Размер арендных платежей земель сельскохозяйственного назначения

Предоставление земельных участков в аренду по Белгородской области регламентируется постановлением правительства № от 25.08.2014 № 322-пп «Об утверждении положения о предоставлении имущества, находящегося в государственной собственности Белгородской области, по договорам аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления и иным договорам, предусматривающим переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества», а также постановлением Правительства РФ от 13 июля 2009 года № 247-пп. «Об установлении порядка определения размера арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности».

В нормативных документах указывается способы определения арендной платы. Арендная плата представляет неналоговый вид доходов.

Основой для определения арендной платы является кадастровая стоимость земель. Размер арендной платы по области определяется в расчете за год с единицы площади. При этом за земли сельскохозяйственного назначения (за исключением земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями) арендная плата определяется из расчета стоимости в рублях за один гектар, за земли иных категорий, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения, занятые зданиями, строениями, сооружениями, - из расчета стоимости в рублях за один квадратный метр [НПБ 25].

Годовой размер арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Белгородской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливается в размере 3900 руб/га

Что касается размера арендной платы за земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, относящихся к сельскохозяйственным угодьям, государственная собственность, на которые не разграничена

определяется в соответствии с постановлением правительства Белгородской области от 10 февраля 2006 года № 36-пп «О порядке управления и распоряжения земельными участками и долями в праве общей долевой собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности Белгородской области».

Размер арендной платы в год по договорам аренды земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в долевой собственности в части государственной доли области, определяется в соответствии с условиями заключенных договоров аренды и принятыми нормативными документами Белгородской области [НПБ 26].

Размер арендной платы в год за земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной собственности Белгородской области и государственная собственность на которые не разграничена, занятые сенокосами и пастбищами, устанавливается в размере максимальной ставки земельного налога, определенного налоговым кодексом Российской Федерации для земель сельскохозяйственного назначения.

Арендная плата за пользование земельными участками вносится юридическими и физическими лицами ежеквартально, равными долями не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным путем перечисления на соответствующий бюджетный счет управления Федерального казначейства по Белгородской области, если действующими нормативными правовыми актами не установлено иное.

При внесении арендной платы допускается авансовый платеж, но не более чем за 12 месяцев.

Авансовый платеж не освобождает арендатора от уплаты разницы по платежам, возникшей в результате повышения размера арендной платы за земельный участок, произошедшей в пределах авансирования.

Условия договоров аренды определяются:

- для земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в собственности Белгородской области, постановлениями высшего исполнительного органа;

- для земель, находящихся в муниципальной собственности, - нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

В случае, если земельный участок, переданный в аренду гражданину или юридическому лицу, по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования этого земельного участка может быть предоставлен в собственность арендатора по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности на момент такого предоставления [НПБ 26].

Решение о предоставлении земельного участка в собственность или об отказе в его предоставлении в собственность, в соответствии с действующим законодательством, должно быть принято в течение тридцати дней со дня подачи таким арендатором заявления в письменной форме.

При необходимости переоформления в собственность участков, организациями, гражданами, осуществляющими деятельность по ведению крестьянского (фермерского) хозяйства, находящихся у них на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, осуществляется по цене, равной 20 % кадастровой стоимости таких земельных участков.

В случае проведения торгов, собственником земельного участка, могут устанавливаться условия (обязанности) по использованию земельного участка.

Согласно ст. 7 [НПБ 21] земельные участки для сенокосения и выпаса скота предоставляются гражданам в краткосрочную аренду (до трех лет) без права выкупа. При этом, процедуры и критерии предоставления таких участков, устанавливаются высшим исполнительным органом или органом местного самоуправления.

Оценка земель и установление обоснованной платы за землю является одной из основных задач государства.

Государственная кадастровая оценка земель проводится в целях внедрения экономичных методов управления земельными ресурсами и повышения на этой основе эффективности использования земель.

Также, оценка имеет большое значение для целей налогообложения и иных, установленных законом целей (расчет арендной платы, выкупной цены).

Необходимо учитывать, что стоимость земель сельскохозяйственного назначения изменяется во времени и оценка стоимости земель всегда проводится по состоянию на конкретную дату, кроме того, при изменении целевого назначения участка (разрешенного использования), его стоимость также изменяется.

Правовой основой для кадастровой оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения является Приказ Минэкономразвития РФ 07.06.2016 № 358 «Об утверждении Методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения».

Согласно ст. 6 [НПБ 21] земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности Белгородской области или собственности муниципальных образований, предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, предусмотренном ФЗ [НПБ 21].

Стоимость таких участков при проведении оценки определяется на основе показателей расчетного рентного дохода. Средние удельные показатели по муниципальным районам области приведены на рис. 2.3.

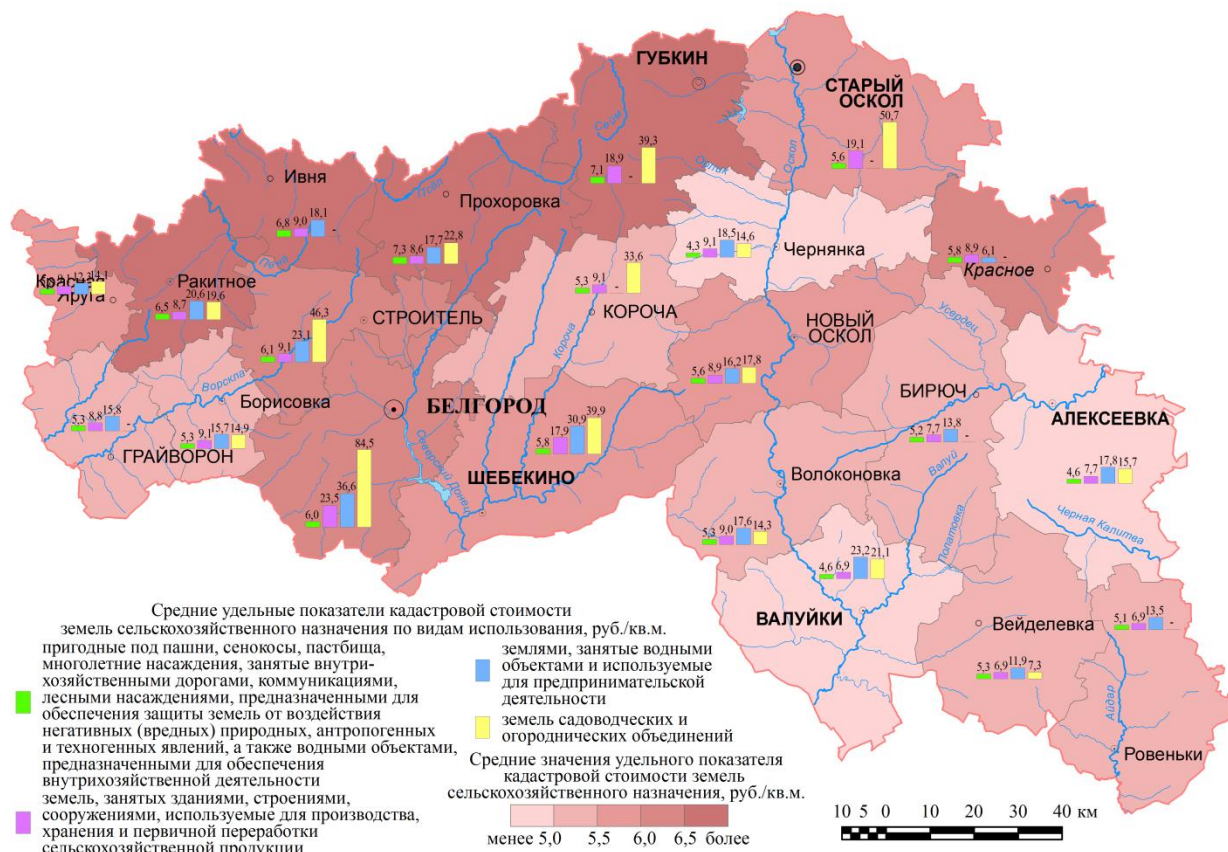


Рис. 2.3. Средние удельные показатели кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения по видам использования.

На карте кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий Белгородской области отражена кадастровая оценка одного квадратного метра сельскохозяйственных угодий, которая колеблется от 4,3 до 7,28 руб.

Наиболее высокий удельный показатель кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий на площади 386,6 тыс. га отмечен в северо-западной части области – в Ракитянском, Ивнянском, Прохоровском муниципальных районах и Губкинском городском округе, где средний показатель составляет 6,96 руб./м².

Сельскохозяйственные угодья площадью 664,5 тыс. га Краснояружского, Яковлевского, Белгородского, Шебекинского, Новооскольского, Красненского муниципальных районов и

Старооскольского городского округа имеют средний удельный показатель, равный 5,87 руб./м².

Минимальные значения (4,30-5,41 руб./м²) удельного показателя кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий отмечены на площади 1084,9 тыс. га в центральной и юго-восточной части области.

Наибольшие значения удельный показатель принимает для земель садоводческих и огороднических объединений (в среднем 28,75 руб./м²), достигая максимальных значений в Белгородском и Яковлевском районах. Земли сельскохозяйственного назначения, занятые водными объектами и используемые для предпринимательской деятельности имеют в среднем по области значение удельного показателя кадастровой стоимости 18,86 руб./м², земли сельскохозяйственного назначения, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции – 10,57 руб./м², земли сельскохозяйственного назначения, пригодные под пашни, сенокосы, пастбища, занятые залежами на дату проведения государственной кадастровой оценки земель, многолетними насаждениями, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, а также водными объектами, предназначенными для обеспечения внутрихозяйственной деятельности – 5,66 руб./м², земли сельскохозяйственного назначения, на которых располагаются леса – 0,38 руб./м², прочие земли сельскохозяйственного назначения, в том числе болота, нарушенные земли, земли, занятые полигонами, свалками, оврагами, песками – 1,68 руб./м².

Основой для определения арендной платы является кадастровая стоимость земель. Размер арендной платы по области определяется в расчете за год с единицы площади. При этом за земли сельскохозяйственного назначения (за исключением земельных участков,

занятых зданиями, строениями, сооружениями) арендная плата определяется из расчета стоимости в рублях за один гектар, за земли иных категорий, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения, занятые зданиями, строениями, сооружениями, - из расчета стоимости в рублях за один квадратный метр.

ГЛАВА 3. АНАЛИЗ ПРОЦЕССА СДАЧИ В АРЕНДУ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ И ЕГО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ

3.1. Аренда земель сельскохозяйственного назначения Белгородской области на современном этапе

На территории Белгородской области находится 1042,4 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения в государственной и муниципальной собственности, 1/4 которых расположена в Алексеевском, Красногвардейском и Прохоровском районах (рис. 3.1).

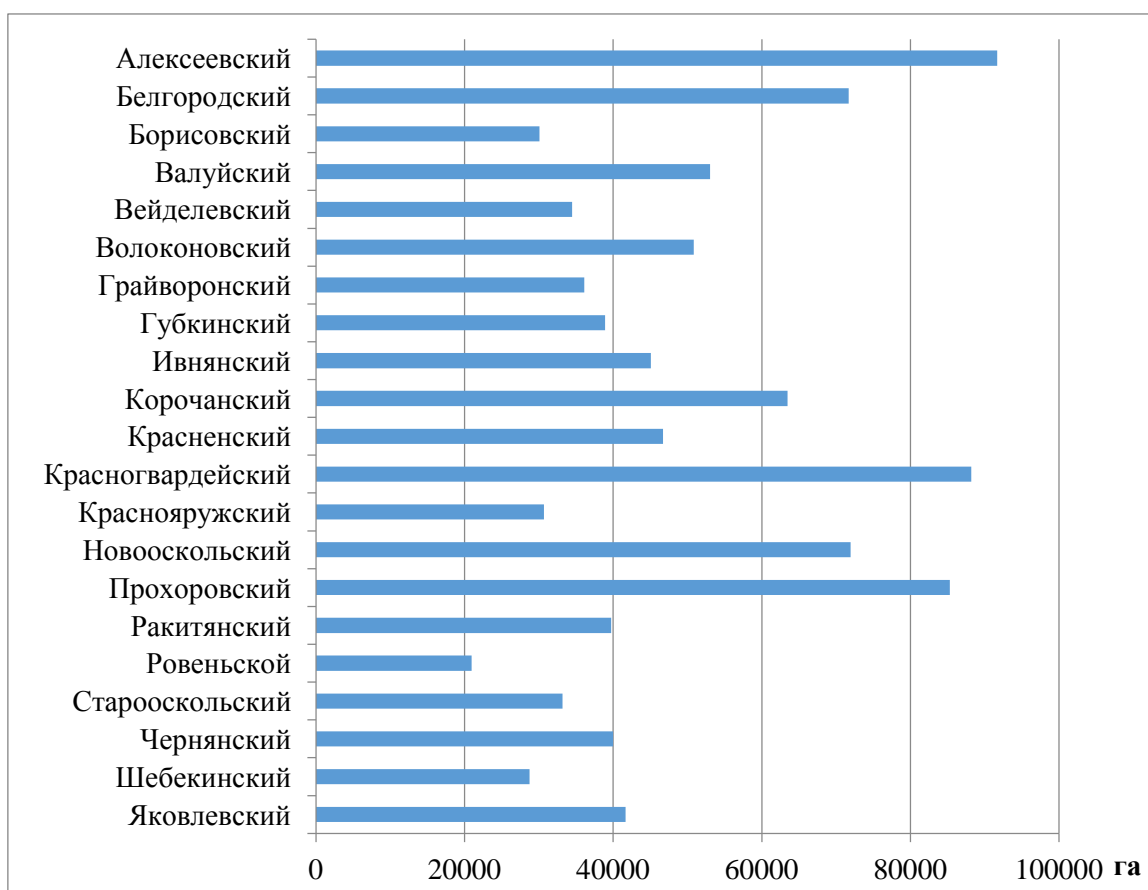


Рис. 3.1. Площадь земель сельскохозяйственного назначения в государственной и муниципальной собственности.

Наибольшее количество земель сельскохозяйственного назначения в государственной и муниципальной собственности наблюдается в Красногвардейском и Алексеевском районах, наименьшее – в Краснояружском.

Общая площадь земель предприятий и организаций, занимающихся сельскохозяйственным производством, по видам прав на 1 января 2018 года составила 1554,1 тыс. га или 57,3 % от земельного фонда области.

Из общей площади земель сельскохозяйственных предприятий, занимающихся сельскохозяйственным производством, в собственности юридических лиц находилось 291,6 тыс. га. Площадь собственников земельных долей граждан составляет 436,0 тыс. га (28,0 %), которые переданы организациям на праве аренды, а также осуществляется представительство на не востребованные земельные доли на площади 26,8 тыс. га (1,7 %) и на общую совместную собственность 3,0 тыс. га (0,2 %).

В государственной и муниципальной собственности находится 417,6 тыс. га (26,9%), из них предоставлено на праве пользования 56,9 тыс. га (13,6%) и аренды – 360,7 тыс. га (86,4%), данные приведены в таблице 3.1.

Таблица 3.1.

Сведения о правах на землю организаций, занимающихся производством сельскохозяйственной продукции на 1 января 2018 г., тыс. га

№ п/п	Наименование хозяйствующих субъектов, использующих землю	В том числе использовались земли		
		находящиеся в государственной и муниципальной собственности	из них предоставлено на праве пользования	аренды
А	Б	1	2	3
1	Хозяйственные товарищества и общества	355,1	31,0	324,1
2	Производственные кооперативы	26,9	3,2	23,7
3	Государственные и муниципальные унитарные сельскохозяйственные предприятия	0,9	0,7	0,2

Продолжение табл. 3.1.

4	Научно-исследовательские и учебные учреждения и заведения	13,3	12,5	0,8
5	Подсобные хозяйства	0,5	0,5	
6	Прочие предприятия, организации и учреждения	20,9	9	11,9
	Итого земель	417,6	56,9	360,7

Исходя из данных таблицы, наибольшую площадь занимают земли государственной и муниципальной собственности, переданные на праве аренды. Это обусловлено возможностью наибольшего привлечения доходов в государственный и муниципальный бюджет.

Постановлением правительства Белгородской области от 27.11.2017 № 428-пп утверждены ставки арендной платы за использование земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности.

Постановление правительства Белгородской области от 28.12.2017 № 501-пп «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Белгородской области и государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов» определяет порядок и размер арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Белгородской области и государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов [НПБ 25].

Администрациями муниципальных районов, городских округов и городских поселений Белгородской области, в свою очередь, согласно указанному постановлению, приведены в соответствие с настоящим постановлением ранее заключенные договоры аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Рассмотрим фактическое поступление арендных платежей по районам Белгородской области (табл. 3.2).

Следует отметить, что доля арендных платежей по муниципальным образованиям от общего объема земельных платежей колеблется от 18 до 78 % (рис. 3.1), составляя в среднем около 30 %.

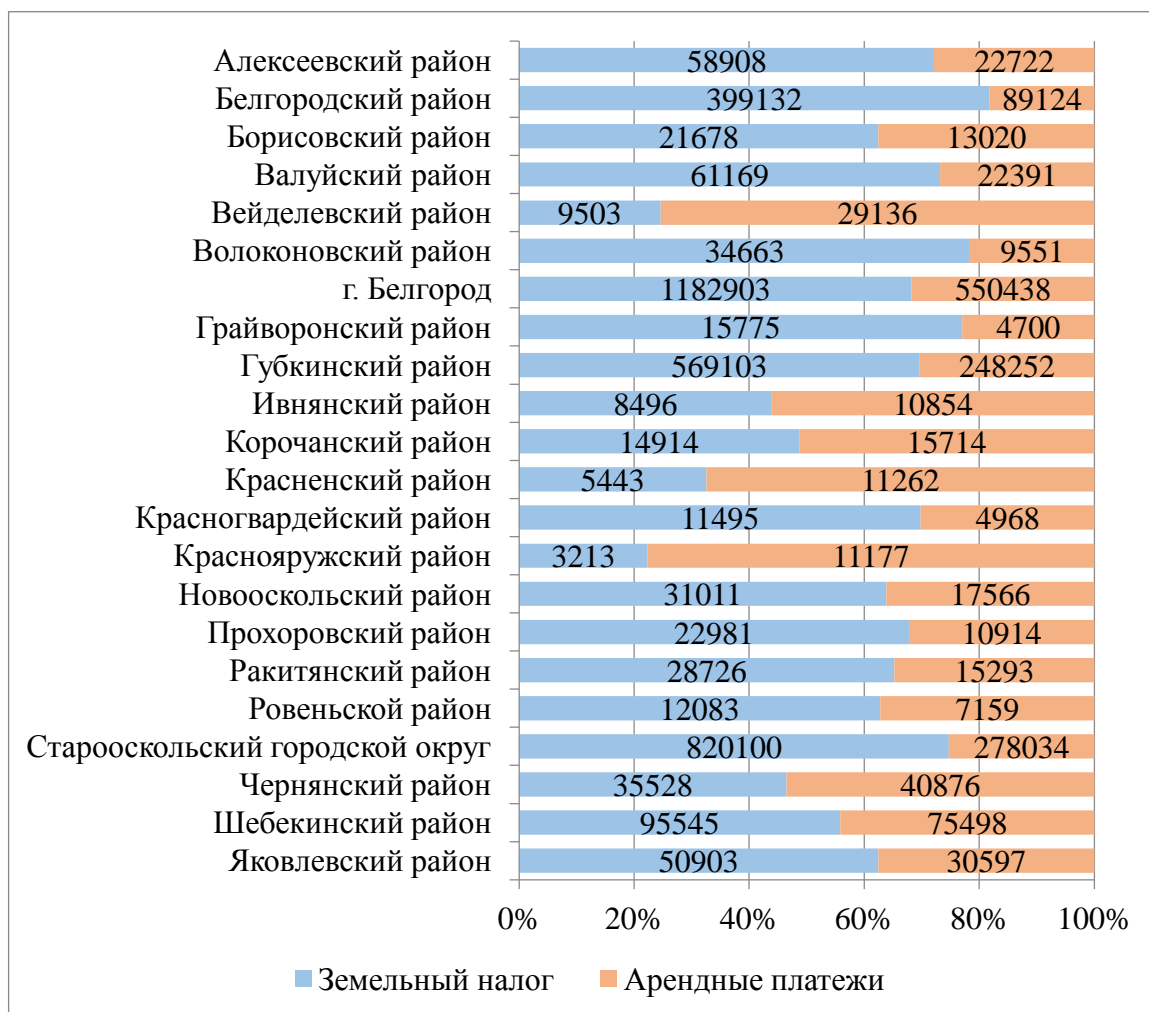


Рис. 3.1. Источники поступлений земельных платежей.

Как видно из рис. 3.1 наибольшую долю арендные платежи за землю составляют в Краснояружском и Вейделевском районе, наименьшую в Белгородском и Волоконовском районах. В денежном выражении максимальный доход от сдачи земли в аренду в г. Белгороде, Старооскольском и Губкинском городских округах, суммарно они он составляет 71 % от общего дохода от арендных платежей.

Наиболее высокой является арендная плата за земли садоводческих и огороднических объединений, особенно в Белгородском районе. Наиболее низкой является арендная плата за земли под лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений, а также водными объектами, предназначенными для обеспечения внутрихозяйственной деятельности земель, занятых зданиями, строениями.

Самая высокая арендная плата наблюдается в Белгородском районе, а самая низкая – в Красненском районе.

3.2. Расчет возможных платежей за аренду земель сельскохозяйственного назначения

В системе арендных отношений центральным звеном является размер арендной платы, ведь именно арендная плата – традиционно тот экономический стимул, который побуждает собственника передавать в аренду свою землю [НПБ 20].

Возможно установление арендной платы земель сельскохозяйственного назначения различными способами: 1) доля от кадастровой стоимости; 2) доля от рыночной стоимости земли, 3) сравнение цены производства на относительно худших землях и в конкретных условиях, 4) сравнение прибавочного продукта на землях различного качества с нормативным уровнем, 5) на основе двухфакторной производственной функции, которая рассматривает землю как разновидность «капитала», 6) на основе равнозначности факторов производства и понятия «амортизация» земли, или как среднее из указанных методов. Но, как указывает Т.А. Дугина [6], хотя лучшим методом является четвертый, предложенный Р.С. Шепитько [15], так как он основан на рентном подходе, зависящей от ценовой конъюнктуры, то лучшим методом будет определение арендных платежей от кадастровой

стоимости. При этом арендная плата не может быть ниже налоговых платежей [6] и должна составлять 1,0-3,6 ставки налога на землю [7].

Произведем расчет возможных платежей за аренду земель (А) сельскохозяйственного назначения в зависимости от удельного показателя (У):

$$A = Y \times S \times 3,6 \times 0,3,$$

где S – площадь сельскохозяйственных земель в муниципальном образовании.

Таблица 3.2

Сравнение фактических и расчетных значений арендных платежей

Муниципальное образование	Арендные платежи	
	Расчетные	Фактические
Алексеевский	45 255	22722
Белгородский	46 628	89124
Борисовский	17 103	13020
Валуйский	26 172	22391
Вейделевский	19 616	29136
Волоконовский	29 111	9551
Грайворонский	20 851	4700
Губкинский	29 887	248252
Ивнянский	33 343	10854
Корочанский	36 615	15714
Красненский	30 561	11262
Красногвардейский	49 047	4968
Краснояржский	19 189	11177
Новооскольский	43 355	17566
Прохоровский	66 996	10914
Ракитянский	28 048	15293
Ровеньской	11 476	7159
Старооскольский	19 967	278034
Чернянский	18 568	40876
Шебекинский	18 031	75498
Яковлевский	27 322	30597

Сравнение расчетных данных арендной платы за использование сельскохозяйственных земель по районам в год и реальных поступлений земельных платежей в бюджетную систему Белгородской области показало, что фактически реальные поступления земельных платежей в среднем в 2 раза меньше, чем предлагаемые расчетные, за исключением районов, где в сумме арендных платежей преобладают другие виды разрешенного использования.

3.3. Предложения по совершенствованию процедуры передачи в аренду земель сельскохозяйственного назначения из государственной и муниципальной собственности в Белгородской области

С точки зрения авторов арендные отношения на земли сельскохозяйственного назначения характеризуются следующими преимуществами:

- обеспечение перехода земли к более ответственному землепользователю;
- осуществление процесса сосредоточивания земли в размерах, необходимых для эффективного осуществления сельскохозяйственного производства;
- получение арендаторами в лице сельскохозяйственных товаропроизводителей возможности оптимизировать размеры землепользования, освоение научно обоснованного севооборота, увеличение в конечном счете производства валовой продукции, валового и чистого дохода;
- обеспечение договора аренды арендодателю стабильного поступления денежных средств в виде арендной платы при этом право собственника на землю сохраняется;

- сохранение за собственником возможности регулирования эффективного землепользования;

- вовлечение в производственный оборот неиспользуемых земель;

- увеличение рабочих мест, закрепления кадров, тем самым сокращается безработица.

Но имеются и недостатки аренды:

- наличие больших транзакционных издержек при оформлении прав аренды;

- высокая степень вероятности снижения производительных свойств почвы при краткосрочной аренде;

- при краткосрочной аренде наблюдается невозможность соблюдения севооборота сельскохозяйственных культур;

- арендная плата не увязана с земельной рентой, необходимо уточнение методики ее определения.

Согласно мнениям ведущих специалистов-аграрников о дальнейшей судьбе долевой собственности позволило заключить, что в современных сельскохозяйственных земельных отношениях аренда должна преобладать. Причем аренда долгосрочная с возможным правом выкупа.

Для повышения эффективности земельных отношений в области аренды необходимо:

- совершенствовать нормативно-правовую базу, регулирующую арендные земельные отношения, разработать специальный федеральный закон «Об аренде земель сельскохозяйственного назначения»;

- урегулировать особенности и условия аренды земельных долей;

- обеспечить единый унифицированный подход на всей территории Российской Федерации при предоставлении в аренду земельных участков, а также при предоставлении различного вида льгот по арендной плате за землю;

- увеличить доходы бюджетов от аренды земли и повысить эффективность ее использования, в том числе за счет создания конкуренции между различными собственниками земельных участков;

- увеличить минимальный срок аренды до минимального срока ротации полевого севооборота (в условиях Краснодарского края это 8 лет);

- уменьшить транзакционные издержки при оформлении прав аренды на земельные участки [16].

При рассмотрении вопроса особенностей договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения, можно сделать заключение о том, что значимым условием данного договора должен признаваться срок. Для стимулирования арендодателя к заключению долгосрочных договоров необходимо (в случае заключения договора аренды на срок более пяти лет) возложить на него обязанность по комплексной реализации мероприятий в целях улучшения качества и повышения плодородия земель. При сроке договора менее пяти лет данная обязанность должна быть возложена на арендодателя, что необходимо для большей стабильности сельскохозяйственного производства [14].

Одним из главных вопросов является обеспечение защиты прав арендаторов земли – чтобы они проявляли более ответственное и бережное отношение к земле. В некоторых странах, в частности в Бельгии и Дании, арендатору предоставлено право преимущественного выкупа арендуемого земельного участка. Этот пункт учитывается в Законе об обороте земель: по истечении срока договора арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок (п. 5 ст. 9); по окончании трех лет аренды государственных или муниципальных земель арендатор может приобрести их в собственность по рыночной стоимости [НПБ 13].

Законодательное установление предельных размеров арендной платы за землю является мерой регулирования арендных отношений (Канада, Нидерланды, Германия, Франция). В современной России такие ограничения

распространяются только на передаваемые в аренду земли, которые находятся в государственной или муниципальной собственности [10].

В юридической литературе выдвигался вопрос о дополнении ряда общих существенных условий договора аренды. Л.М. Ахметшина аргументировала предложение об установлении положения о сроке договора аренды земельного участка как об основном элементе договора, поясняя это положение особым значением земли как объекта гражданских прав. В действующем земельном законодательстве появилась правовая норма (п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ), содержащая указание предельных минимальных и максимальных сроков заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Например, максимальный срок предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства составляет 20 лет, в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений земельный участок предоставляется в аренду на срок от 3-х до 10 лет и т.д. В прочем срок в договоре аренды земельного участка не является существенным и его отсутствие не служит основанием для признания договора незаключенным [12].

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Одним из проявлений ненадлежащего использования сельскохозяйственных земель являются многочисленные факты приобретения земель сельскохозяйственного назначения без последующего использования. В результате чего, качественного состояние бесценного природного ресурса снижается. Одним из способов решения данной проблемы может стать аренда, которая позволяет собственнику, а особенно если это государство, более эффективно использовать земельные ресурсы.

Аренда в сфере земельных отношений представляет собой перспективное направление, являясь главным фактором роста земельного оборота.

На основании изучения нормативно-правовых актов была составлена схема получения в аренду земельного участка из муниципальной собственности.

В соответствии с данными государственной статистической отчетности большая часть территории области занята землями сельскохозяйственного назначения (76,9 %).

В государственной и муниципальной собственности находится половина из них или около 1 млн га, причем в последние 10 лет площадь этих земель увеличилась на 30 %. Почти 90 % государственных земель переданы в аренду сельскохозяйственным товаропроизводителям.

Увеличение площади земель в государственной и муниципальной собственности обосновано интересами государственных органов власти в эффективном и рациональном использовании этих земель. Нужно отметить, что увеличение площади государственных и муниципальных земель способствует увеличению площади земель, предоставляемой в аренду.

Наибольшее количество земель сельскохозяйственного назначения в государственной и муниципальной собственности отмечено в

Красногвардейском и Алексеевском районах, наименьшее – в Краснояружском.

В составе земель сельскохозяйственного назначения преобладают сельскохозяйственные угодья, из которых большая часть приходится на пашню.

Удельный вес сельскохозяйственных угодий на территории области изменяется от 73 до 90 %, принимая максимальные значения в Прохоровском, Чернянском, Вейделевском и Ровеньском районах.

Годовой размер арендной платы за использование земельных участков сельхоз назначения на территории Белгородской области установлен в размере 3900 руб. за га, тогда как в литературе чаще предлагается использовать рентный подход, основанный, например, на использовании кадастровой стоимости.

Нами предложена формула и рассчитаны арендные платежи для муниципальных районов области. Сравнение расчетных данных арендной платы за использование сельскохозяйственных земель по районам в год и реальных поступлений земельных платежей в бюджетную систему Белгородской области показало, что фактически реальные поступления земельных платежей в среднем в 2 раза меньше, чем предлагаемые расчетные, за исключением районов, где в сумме арендных платежей преобладают другие виды разрешенного использования.

К недостаткам арендных отношений можно отнести:

- наличие больших транзакционных издержек при оформлении прав аренды;
- высокая степень вероятности снижения производительных свойств почвы при краткосрочной аренде;
- при краткосрочной аренде наблюдается невозможность соблюдения севооборота сельскохозяйственных культур;
- арендная плата не увязана с земельной рентой, необходимо уточнение методики ее определения.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Доклад о состоянии и использовании земель за 2013. / Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области. – Белгород, 2014. – 86 с.
2. Доклад о состоянии и использовании земель за 2014. / Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области. – Белгород, 2015. – 84 с.
3. Доклад о состоянии и использовании земель за 2015. / Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области. – Белгород, 2016. – 89 с.
4. Доклад о состоянии и использовании земель за 2016. / Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области. – Белгород, 2017. – 98 с.
5. Доклад о состоянии и использовании земель за 2017. / Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области. – Белгород, 2018. – 84 с.
6. Дугина, Т.А. Теоретическая модель арендной платы за сельскохозяйственные земли и методические подходы к ее расчету / Т.А. Дугина // Вестник Алтайского государственного аграрного университета. – 2011. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/teoreticheskaya-model-arendnoy-platy-za-selskohozyaystvennyye-zemli-i-metodicheskie-podhody-k-ee-raschetu>. –Систем. Требования: IBM; Internet Explorer.
7. Зельдин, М.А., Грибовский С.В., Баринов Н.П. Оценка величины рыночной арендной платы за пользование земельным участком / М.А. Зельдин, С.В. Грибовский, Н.П. Баринов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2009. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/otsenka-velichiny-rynochnoy-arendnoy-platy-za-polzovanie-zemelnyim-uchastkom>. – Систем. Требования: IBM; Internet Explorer.

8. Земельное право. Государственное управление землепользованием. Сборник студенческих работ / Отв. редактор, доктор юрид. наук, проф. Крохина Ю.А. – М.: Студенческая наука. – 2012. – С. 1610.

9. Кондратьев, Д.М. Анализ судебной практики по рассмотрению споров, возникших в сфере аренды земель сельскохозяйственного назначения / Д.М. Кондратьев // Журнал тенденции развития науки и образования. Российский университет дружбы народов. – 2017. – № 27-2. – С. 36-38

10. Липски, С.А. Правовой механизм государственного регулирования рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения в современной России: особенности формирования, тенденции и перспективы / С.А. Липски // Право и экономика. – 2011. – № 12. – С. 18-24.

11. Лисина, Н.Л. Земельное право: учебное пособие / Н.Л. Лисина. – Кемерово: КемГУ. – 2014. – С 582.

12. Менис, Е.В. Договор аренды земельного участка: общие и специальные существенные условия / Е.В. Менис, // Вестник Саратовской государственной юридической академии. – 2016. – № 5 (112) – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/dogovor-arendy-zemelno-uchastka-obshchie-i-spetsialnye-suschestvennye-usloviya>. – Систем. Требования: IBM; Internet Explorer.

13. Миндрин А.С. Рынок аренды земель сельскохозяйственного назначения / А.С. Миндрин // Всероссийский НИИ организации производства, труда и управления в сельском хозяйстве. – № 9(45). – 2015. – С. 27-32.

14. Усманова, Л.Ф. Совершенствование правового регулирования сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения / Л.Ф. Усманова // Вестник Тюменского государственного университета. Социально-экономические и правовые исследования. – 2016. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/sovershenstvovanie-pravovogo-regulirovaniya-sdelok-s-zemelnyimi-uchastkami-selskohozyaystvennogo-naznacheniya>. – Систем. Требования: IBM; Internet Explorer.

15. Шепитько, Р.С. Реализация экономических интересов субъектов аграрной сферы в воспроизводственном процессе: монография / под общ. ред. И.М. Шабуниной – Волгоград: Изд-во Волгоградского государственного университета. – 2003. – С. 332.

16. Юрченко, К.А. Совершенствование арендных отношений земель сельскохозяйственного назначения / К.А. Юрченко // Проблемы экономики и менеджмента. – 2013. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/sovershenstvovanie-arendnyh-otnosheniy-zemel-selskohozyaystvennogo-naznacheniya>. – Систем. Требования: IBM; Internet Explorer.