

Валентина КАЛЮК, Татьяна ЗАПРУДСКАЯ

*Институт системных исследований в АПК НАН Беларуси,
Минск, Республика Беларусь
e-mail: agreconst@mail.belpak.by*

УДК 332.28:63(476)

Институциональные аспекты и направления развития аренды сельскохозяйственных земель в Республике Беларусь

В статье рассмотрены институциональные аспекты аренды сельскохозяйственных земель, проведен анализ динамики распределения земель по формам собственности и видам прав на землю в разрезе земельного фонда, сельскохозяйственных организаций, крестьянских (фермерских) хозяйств и граждан Республики Беларусь, изучена структура распределения арендуемых земель по землепользователям страны, определены перспективные направления дальнейшего развития арендных отношений.

Ключевые слова: аренда земель, собственность, перераспределение земель, крестьянские (фермерские) хозяйства, договор аренды, виды прав на землю.

Valentina KALIUK, Tatiana ZAPRUDSKAYA

*The Institute of System Researches in the Agroindustrial Complex
of the National Academy of Sciences of Belarus, Minsk, Republic of Belarus
e-mail: agreconst@mail.belpak.by*

Institutional aspects and directions of development of agricultural land leases in the Republic of Belarus

The article examines the institutional aspects of the lease of agricultural land, analyzes the dynamics of land distribution by ownership and types of land rights in the context of the land fund, agricultural organizations, peasant farms and citizens of the Republic of Belarus, studied the structure of the division of leased land by land users in the country, identified promising areas for further development of rental relations.

Keywords: land lease, property, land redistribution, peasant (farm) farms, lease agreement, types of land rights.

Введение

На всех этапах развития человеческого общества главным и постоянным средством производства в аграрном секторе является земля. Острая ограниченность ее площадей, загрязнение и дальнейшая полная или частичная потеря любого участка плодородной земли расценивается как экономический ущерб обществу в длительном временном периоде. Данные факты определяют особое значение в аграрной политике каждого государства земельных отношений, которые аккумулируют в себе всю совокупность вопросов в области собственности, аренды, налогообложения, оценки, залога, купли-продажи, дарения и наследования, а также компенсации.

Земля является главным средством производства в сельском хозяйстве, которое ничем невозможно заменить. Поэтому следует подчеркнуть, что все с ней связанное приобретает особую степень важности в процессе обеспечения устойчивого развития экономики АПК. Именно от того, кем и каким образом используется данный ключевой ресурс производства, в значительной степени зависит общая инвестиционная привлекательность существующих или вновь создаваемых агропромышленных формирований. В свою очередь, это определяет главную цель земельных отношений

на современном этапе развития, которая заключается не в распределении и перераспределении земель сельскохозяйственного назначения, а в формировании благоприятной среды для их максимально эффективного использования при помощи создания реального собственника земли и соответствующего экономического механизма регулирования [1, 9].

Основная часть

Проведенные исследования показали, что применительно к условиям Республики Беларусь существует 2 варианта развития землепользования. В качестве первого выступает ориентация на частную собственность на землю, второго – создание условий по владению земельными участками на правах аренды и распоряжению арендатором продукцией, полученной на них. Экономически наиболее приемлемым считается второй. Аренда земли в данном случае выступает альтернативой частной собственности на землю. Передача государственных земель в аренду сельскохозяйственным и иным пользователям без взимания платы за право заключения соответствующих договоров способствует успешному решению данной проблемы. При этом именно такого рода отношения позволяют индивидуализировать присвоение (в режиме владения) и обособить объект хозяйствования, что необходимо для формирования действенного мотивационного механизма эффективного землепользования. К тому же у арендаторов экономятся средства, необходимые на покупку участка земли (если бы он приобретался в частную собственность), то есть создается возможность начинать сельскохозяйственный бизнес с меньшим капиталом.

Исходя из сущности собственности и теоретических основ формирования арендных отношений, назревает четкая необходимость увязать данные категории в общую систему, где аренда занимает особое место, основываясь на обособленном существовании одной из важнейшей ее форм – владении. В этом случае арендатор, который является своего рода временным владельцем, выступает как представитель капитала и осуществляет распоряжение чужой собственностью и капиталом в рамках установленных границ.

Проведенные исследования показали, что формой производственных отношений в аграрном секторе являются взаимные обязательства между арендатором и арендодателем по поводу использования земли и материалов, трудовых и финансовых ресурсов, а также распределения полученной продукции и доходов, определения размеров и сроков внесения арендной платы.

Исходя из этого, можно заключить, что аренда земли представляет собой, с одной стороны, категорию, которая отражает совокупность экономических отношений по поводу реализации права собственности на землю, а с другой – форму перераспределения землепользования в пользу товаропроизводителей аграрного сектора, которые наиболее эффективно осуществляют свою деятельность. Таким образом, обязательным условием при арендном землепользовании можно считать фактическое наличие 2-х субъектов, а именно – собственника земельного участка и его пользователя.

В рамках проведенных исследований нами рассмотрена динамика распределения земель по формам собственности и видам прав на землю (см. табл. 1). Как видно из таблицы 1, в Республике Беларусь в 2018 г. аренда земель составила 308,8 тыс. га против 527,1 тыс. га в 2005 г. Следует отметить, что данный показатель в течение всего анализируемого периода имеет четкую тенденцию к спаду. При этом количество земель, находящееся в государственной собственности, за это время практически не изменилось, в то время как доля частной собственности имеет некоторую тенденцию роста, а именно с 71,6 тыс. га базисного года против 76,8 тыс. га в 2018 г.

Проведенные исследования в области распределения земель сельскохозяйственных организаций, К(Ф)Х и граждан Республики Беларусь по формам собственности и видам прав на землю по состоянию на начало 2018 г. (см. табл. 2) позволили установить, что в их пользовании в 2017 г. находилось 9969,4 тыс. га земель, из которых 99,22% – земли государственной формы собственности и 0,78 – частной, при этом аренда земель составила 282,5 тыс. га, или 2,9% от фонда земель государственной собственности.

Т а б л и ц а 1. Динамика распределения земель по формам собственности и видам прав на землю, тыс. га

Годы	В государственной собственности, всего	В том числе				
		в пожизненном наследуемом владении	в постоянном пользовании	во временном пользовании	арендуемых	в частной собственности
2005	20688,4	993,6	18077,3	395,7	527,1	71,6
2010	20684,0	816,1	18580,3	260,6	369,5	76,0
2015	20681,8	743,9	18677,9	235,0	372,7	78,2
2016	20681,7	728,1	18776,7	237,4	318,3	78,3
2017	20681,7	721,3	18795,7	233,0	320,7	78,3
2018	20683,2	715,8	18795,5	249,5	308,8	76,8

П р и м е ч а н и е. Составлена авторами на основании проведенных исследований.

Т а б л и ц а 2. Распределение земель сельскохозяйственных организаций, крестьянских (фермерских) хозяйств и граждан Республики Беларусь по формам собственности и видам прав на землю по состоянию на 01.01.2018

Формы собственности и виды прав на землю	Общая площадь земель	
	тыс. га	в % к итогу
Всего земель в собственности и пользовании	9969,4	100,0
в том числе в государственной собственности, из них	9892,7	99,22
в пожизненном наследуемом владении	715,8	7,2
в постоянном пользовании	8676,6	87,7
во временном пользовании	217,8	2,2
в аренде	282,5	2,9
в частной собственности	76,7	0,78

П р и м е ч а н и е. Составлена авторами на основании проведенных исследований.

Данные по результатам анализа такого показателя, как аренда земель приведены в таблице 3. Как отмечалось ранее, начиная с 2005 г., когда был отмечен наибольший его уровень в 527,1 тыс. га, появилась устойчивая тенденция сокращения площадей арендуемых земель. Так, в 2010 г. они занимали 369,5 тыс. га, а в 2018 г. – 308,8 тыс. га, из которых 227,2 тыс. га, или 73,6% находятся в пользовании сельскохозяйственных организаций, 34,3 тыс. га, или 11,1% – у К(Ф)Х и 21,0 тыс. га, или 6,8% – в пользовании личных подсобных хозяйств населения, коллективном садоводстве и огородничестве.

Т а б л и ц а 3. Распределение арендуемых земель по землепользователям Республики Беларусь по состоянию на 01.01.2018

Годы	Всего арендуемых земель, тыс. га	В том числе по землепользователям									
		сельскохозяйственные организации		крестьянские (фермерские) хозяйства		ЛПХ, строительство и обслуживание жилого дома		коллективные сады, дачное строительство и огородничество		прочие землепользователи	
		тыс. га	в %	тыс. га	в %	тыс. га	в %	тыс. га	в %	тыс. га	в %
2005	527,1	409,8	77,8	92,2	17,5	15,3	2,9	0,2	0,1	9,6	1,8
2010	369,5	306,0	82,8	40,6	11,0	11,2	3,0	1,0	0,3	10,7	2,9
2015	372,7	299,2	80,3	32,9	8,8	13,6	3,6	1,4	0,4	25,6	6,9
2016	318,3	241,4	75,8	33,6	10,6	14,3	4,5	1,2	0,4	27,8	8,7
2017	320,7	241,8	75,4	33,5	10,4	14,9	4,6	1,3	0,4	29,2	9,1
2018	308,8	227,2	73,6	34,3	11,1	19,9	6,4	1,1	0,4	29,9	9,7

П р и м е ч а н и е. Составлена авторами на основании проведенных исследований.

С целью дальнейшего изучения рассматриваемой проблемы необходимо уделить особое внимание вопросам государственного регулирования в данной области. Проведенные исследования показали, что основными нормативно-правовыми документами, которые регулируют земельные отношения, включая вопросы, касающиеся прав на собственность в Республике Беларусь, являются

Гражданский и Налоговый кодексы (ГК и НК), а также Кодекс о земле (КЗ) [4, 6, 7]. Их анализ позволил установить, что в стране выделяют следующий ряд имущественных прав на землю: постоянное и временное пользование, пожизненное наследуемое владение, частная и государственная собственность, аренда.

Считаем важным отметить, что так как земли сельскохозяйственного назначения находятся в государственной собственности, то их использование посредством аренды является некоторым базисом для образования новых организационно-правовых форм хозяйствования. В совокупности это должно привести к достижению ряда важнейших целей, а именно:

стимулировать дальнейший переход к многоукладной экономике, которая должна быть соответствующей сложившимся рыночным условиям;

осуществить социально справедливое и экономически обоснованное перераспределение земель;

регулировать земельные отношения через создаваемый экономический механизм;

обеспечить эффективное и грамотное использование земельных ресурсов.

В совокупности это свидетельствует о том, что любые изменения в области земельных отношений оказывают существенное влияние на характер и результаты аграрных преобразований. Более того, арендные земельные отношения направлены на создание условий, которые стимулируют увеличение показателей эффективности использования земли, рост значимости земельных ресурсов в производственном процессе сельхозпродукции, а также их сосредоточение у пользователей, имеющих высокую степень проявления хозяйственности.

С экономико-правовой точки зрения аренда – это найм имущества собственника (арендодателя) во временное пользование за согласованную и прописанную в соответствующем договоре плату иному лицу (арендатору). В качестве арендатора земельного участка могут выступать как юридические, так и физические лица Республики Беларусь, лица без гражданства, иностранные юридические и физические лица, иностранные государства, международные организации.

В роли арендодателя сельскохозяйственных земельных участков выступают сельские (поселковые), районные исполнительные и распорядительные органы в пределах своей компетенции, а также граждане и юридические лица Республики Беларусь, имеющие их в частной собственности.

Временной диапазон аренды земельного участка определяется соответствующим договором. Однако необходимо отметить, что законодательно установлен максимальный предел срока аренды земельных участков, а именно не более 99-ти лет и не менее 10-ти лет для участков земель сельскохозяйственного назначения [6, 7].

Проведенные исследования позволили установить, что перспективным направлением является долгосрочная аренда с последующим правом выкупа и наследования. Она приобретает особо важное значение на тех земельных участках, которые истощены, так как в данном случае происходит некоторая мотивация арендатора к проведению работ, приводящих к повышению качественных показателей данных земель. Одновременно с этим долгосрочную аренду можно рассматривать и с позиции дальнейшего перехода арендуемых земель в частную собственность, что, в свою очередь, будет оказывать положительное влияние на развитие и рост количества крестьянских (фермерских) хозяйств. Практика показывает, что именно аренда сельхозземель является одним из доступных и эффективных вариантов развития как для начинающих фермеров, чей стартовый капитал, как правило, весьма ограничен, так и для опытных фермеров, которые без приобретения земли получают возможность расширения своего производства [2, 3, 11].

Договор аренды является основным документом, регулирующим обязательства обеих сторон по поводу размера, сроков и способов платы за временное владение и (или) пользование земельным участком [4, 6]. Это означает, что аренда выступает в роли деятельности, которая приносит доход и арендатору, и собственнику, последний получает его в виде арендной платы.

Необходимо отметить, что основной целью договора аренды является обеспечение грамотной передачи земельного участка во временное пользование с четким разграничением прав и обязанностей обеих сторон. Отличительным признаком данного вида договоров является то, что его объект,

то есть земельный участок, передается собственником в пользование с целью извлечения прибыли, в то время как арендатор нуждается в нем временно, так как не имеет возможности приобрести его.

Как было установлено ранее, в Республике Беларусь арендные отношения регулируются главой 34 ГК Республики Беларусь. Немаловажным документом в данной области также является и постановление Совета Министров Республики Беларусь от 20.03.2008 № 427 (в ред. от 03.09.2015 № 725), которым была утверждена типовая форма договора аренды земельного участка. Отметим, что в нем предусмотрены предмет и условия договора, арендная плата, права и обязанности сторон, ответственность сторон и прочие условия [8].

Рассмотрим более детально каждый из отмеченных пунктов, образующих максимально полную форму договора. Первая глава представляет собой определение его предмета. С целью формирования законности договора аренды стороны в первую очередь должны определить его предмет. В данной главе также находят свое отражение такие пункты, как:

право на передачу имущества в аренду (отмечается, кто именно имеет право выступать в качестве арендодателя);

вещные права и возмездность по договору аренды (раскрываются условия, при которых земельный участок передается за плату во временное владение и (или) пользование);

конкретизируется объект аренды (четко указывается наименование объекта аренды).

Во второй главе перечисляется ряд прочих условий об объекте аренды. Здесь могут быть отмечены условия пользования, состав принадлежностей, которые будут переданы вместе с объектом аренды; перечень относящихся к нему документов, имеющиеся недостатки и уровень текущего состояния, способы и цель использования.

Третья глава отображает информацию о сроке, на который арендуется данный земельный участок. В этом случае сторонами конкретизируются непосредственно сроки аренды и действие самого договора, а также фиксируются преимущественные права на заключение нового договора аренды по истечении предыдущего срока.

Четвертая и пятая главы содержат в себе информацию о порядке и сроках предоставления и возврата арендуемого участка земли, а также об условиях его улучшения в течение срока действия договора.

В следующих 4-х главах детально расписываются права арендатора на передачу арендуемого земельного участка третьим лицам (субаренда), а также сроки, виды, и способы арендной платы (в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно; установленной доли, полученной в результате использования арендованного земельного участка, продукции, плодов или доходов; предоставления арендатором каких-либо конкретных услуг, передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду, возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного земельного участка). Фиксируются варианты изменения размера арендной платы и порядок ее внесения.

Следует отметить, что особый порядок заключения договора субаренды (возможности сдать земельный участок в аренду третьему лицу с разрешения арендодателя) будет необходим, когда предметом договора является не весь участок целиком, а только некоторая его часть. При таком варианте к договору аренды добавляются документы, где фиксируется согласование сторон о конкретной части земельного участка, который впоследствии будет сдаваться в субаренду (акт замера площади, ситуационный план передаваемой в аренду части земельного участка; кадастровый план участка (графическая часть) с обозначением его части, передаваемой в аренду) [5]. Во всех прочих случаях он заключается с соблюдением срока, не превышающего того, что указан в основном договоре, и при условии, что он не противоречит всем отмеченным в этом договоре положениям.

В заключительной главе стороны могут рассмотреть условия варианта выкупа арендованного имущества арендатором по завершении срока действия аренды или до его истечения в случае уплаты арендатором всей отмеченной в договоре выкупной цены.

Завершающим моментом является фиксация данных (реквизитов) и подписей 2-х участвующих сторон, заверенных печатями. Любые иные условия прописываются в главе «Прочие условия» по желанию и согласованию сторон.

Проведенные исследования позволили установить тот факт, что договоры аренды на практике, как правило, составляются сторонами по их обоюдному усмотрению, где отображаются наиболее важные для них пункты в произвольном порядке. Считаем, что при аренде сельскохозяйственных земель обязательно также должны быть отмечены в договоре ответственность сторон, порядок рассмотрения возможных споров и условия расторжения.

Важно отметить, что арендатор должен помнить один существенный момент, отличающий аренду участка сельхозземель от иных ее видов, а именно сохранение его целевого назначения. Это означает, что он не имеет никакого права строить что-либо на нем, даже в случаях отсутствия запрета условиями договора, так как это противоречит законодательству Республики Беларусь.

Порядок официального предоставления земельного участка с целью аренды является одинаковым, предусматривающим обращение желающего арендатора с необходимым пакетом документов в соответствующий орган государственного управления, к гражданину или юридическому лицу, то есть собственнику.

Заключение

Базируясь на полученных итогах проведенных исследований, выделим перечень приоритетных направлений, которые в значительной степени оказывают содействие и стимулируют эффективное комплексное развитие всего механизма арендных отношений и аренды сельхозземель, в частности, через различные субъекты хозяйствования. К ним отнесем следующие:

совершенствование арендных отношений и самого механизма аренды применительно к современным условиям развития. Обусловлено это тем, что именно на аренду должна быть возложена роль промежуточного звена для практического внедрения института частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения;

развитие необходимой среды для использования и эффективного функционирования рынка вторичных арендных прав (субаренда, залог права аренды);

практическое применение широкого спектра форм (видов) арендной платы;

организация территориальных структурных подразделений на уровне районов и областей республики, на которые будут возложены обязательства по решению вопросов, связанных непосредственно с функционированием механизма аренды [2].

Необходимо отметить, что в дополнение ко всему вышесказанному должны быть установлены приемлемые длительные сроки аренды земельного участка. Это объясняется тем, что аренда в краткосрочном периоде не может адекватно и должным образом стимулировать устойчивое и безопасное с экологической точки зрения землепользование, что порождает в конечном счете риск возникновения истощения и деградации почв [2].

Решение выявленных проблем будет способствовать повышению эффективности использования ресурсов и аграрного бизнеса, привлечению инвестиций в сельское хозяйство, закреплению права собственности на недвижимое и иное имущество, распространению арендных отношений.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Анциферова, О. Ю. Совершенствование земельных отношений при функционировании агробизнеса / О. Ю. Анциферова, И. И. Вашук // Достижения науки и техники АПК. – 2016. – № 5. – С. 7–11.

2. Айдинова, А. Т. Проблемы организации арендного землепользования в различных формах хозяйствования / А. Т. Айдинова, И. К. Целовальников // Экономика сельского хозяйства России. – 2017. – № 5. – С. 31–35.

3. Виды имущественных прав на землю [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.mgcn.by/land/general/land_rights.html. – Дата доступа: 08.02.2019.

4. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс]: 7 дек. 1998 г., № 218-З: принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г.; одобр. Советом Респ. 19 нояб. 1998 г.; в ред. Закона Респ. Беларусь от 17 июля 2018 г. // ЭТАЛЮН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018.

5. Какие есть нюансы при аренде земли сельхозназначения? [Электронный ресурс] // Юридический и налоговый портал «Народный СоветникЪ». – Режим доступа: http://nsovetnik.ru/zemlya/kakie_est_nyuansy_pri_arendе_zemli_selhoznaznacheniya/. – Дата доступа: 06.02.2019.

6. Кодекс Республики Беларусь о земле [Электронный ресурс]: 23 июля 2008 г., № 425-3: принят Палатой представителей 17 июня 2008 г.: одобр. Советом Респ. 28 июня 2008 г.: в ред. Закона Респ. Беларусь от 24 окт. 2016 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018.

7. Налоговый кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс]: 29 дек. 2009 г., № 71-3: принят Палатой представителей 11 дек. 2009 г.: одобр. Советом Респ. 18 дек. 2009 г.: в ред. Закона Респ. Беларусь от 9 янв. 2017 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018.

8. Об установлении типовой формы договора аренды земельного участка [Электронный ресурс]: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 20 марта 2008 г., № 427 // Законодательство стран СНГ / ООО «СоюзПравоИнформ». – Режим доступа: http://base.spinform.ru/show_doc.fwx?rgn=22320. – Дата доступа: 22.02.2019.

9. Сенокосова, Е. Э. Юридические и экономические особенности собственности на землю в трансформирующейся экономике в Приднестровской Молдавской Республике / Е. Э. Сенокосова, В. В. Лабунский, И.Н. Узун // АПК: экономика, управление. – 2018. – № 5. – С. 68–82.

10. Целовальников, И. К. Современное состояние земельных ресурсов Ставропольского края / И. К. Целовальников // Вестник АПК Ставрополья. – 2011. – № 3 (3). – С. 134–135.

Поступила в редакцию 29.03. 2019