

УДК 332.72:332.28:631.1

РЫНОК АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬ В СЕЛЬСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ

Миндрин А.С., доктор экономических наук, член-корреспондент РАН, директор
Богданов А.В., аспирант

ВНИИ организации производства, труда и управления в сельском хозяйстве,
Москва, Россия

E-mail: vniiusx@mail.ru, +7 (495) 700-06-71

АННОТАЦИЯ

Вопросы отношений собственности на землю всегда остаются в центре внимания земельных отношений с позиции решения задачи роста производства продовольствия, который обеспечивается эффективным землепользованием и развитием всех форм хозяйствования. Одной из форм владения собственностью является аренда сельскохозяйственных земель. Во многих зарубежных странах аренда земель является преимущественной формой владения собственностью. Это объясняется высокой первоначальной стоимостью земли при приобретении её в частную собственность, что не позволяет арендатору быть конкурентоспособным на рынке продукции. И хотя арендатор не является полным собственником, но имеет право использовать арендованную им землю по прямому назначению. В статье рассмотрены проблемные организационно-экономические аспекты формирования и развития рынка аренды сельскохозяйственных земель, одного из важнейших механизмов регулирования земельных отношений. Особое внимание уделено роли аренды земель в становлении формирования эффективной системы в сфере сельскохозяйственного землепользования.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА

Аренда сельскохозяйственных земель, рынок аренды земель, арендные платежи, структура сделок с земельными участками.

Аренда сельхозземель одновременно соединяет в себе и право пользования землей, и право распоряжаться произведенной продукцией. Отсюда можно сделать вывод, что арендатор заинтересован в повышении эффективности производства через внедрение современных технологий, новых сортов и пород животных, использование средств защиты растений от вредителей сельхозкультур. По существу, арендная собственность выступает фактором, сглаживающим противоречия различных форм собственности, и формирующим условия для выравнивания экономических условий хозяйствования [1, с. 80, 238-239]. Обратимся к опыту развитых стран, где аренда земель становится все более привлекательной формой использования земли для фермеров при активной поддержке государства. Государство все больше принимает участие в направлении увеличения прав арендаторов путем установления на законодательном уровне механизма по продаже и аренде земельных участков, сроков аренды, уровня арендных платежей, механизма разрешения противоречий между собственником земли и арендатором, вырабатываются условия сохранения агроландшафта территории. В целом в странах Евросоюза арендуется более 40% сельхозугодий, тогда как в Бельгии - 68% сельскохозяйственных угодий, во Франции – 53%, Нидерландах – 37%, Великобритании – 28% [2, с. 52].

Россия по формированию экономических условий арендного землепользования значительно отстает от западных стран. Хотя, как показала практика, и в нашей стране арендная форма землепользования получает все большее развитие и отвечает не только менталитету сельского хозяйства, но и уровню развития производительных сил.

Земельная реформа 1990 г. предполагала передачу земли в частную собственность в виде земельной доли. Это же реформа наделяла собственника земельной доли многими правами, в том числе и правом передачи земельного участка

в аренду. Большинство владельцев земельных долей воспользовались правом и передали их в аренду либо сельскохозяйственным организациям, либо крестьянским (фермерским) хозяйствам (табл. 1). Как видно из представленных данных, большинство собственников с земельными долями (76%) сдавали свои паи в аренду своему хозяйству.

Таблица 1 – Структура сделок с земельными долями Ульяновской области [3, с. 7]

Годы	Число выданных свидетельств, тыс. ед.	Использование земельной доли, тыс. ед.			
		Внесено в уставной капитал	Передано в аренду хозяйству	Продано	Передано по наследству
1996-2000	152,1	0,5	115,7	1,3	1,1
2005	-	1,2	13,2	5,7	1,8
2007	-	-	5,53	2,7	3,2
2008	-	0,5	5,03	3,3	2,5
2009	-	0,2	1,173	5,6	2,8

Такая же примерно ситуация с земельными долями и в других регионах. Как видим, аренда сельскохозяйственных земель, по существу, стала основной формой землепользования в России, основным направлением вовлечения земли в хозяйственный оборот, тем самым обеспечивая стабильность земельных отношений. По данным Росреестра на 01.01.2012 земельный фонд России составлял 1709,8 млн. га, из них в государственной и муниципальной собственности находилось 1576,7 млн. га, или 92%, в собственности граждан и юридических лиц – 133,1 млн. га.

Большая часть земель, используемая в виде аренды, можно считать положительным явлением, поскольку, с одной стороны, сохраняются и развиваются сельские территории, поскольку земельный налог полностью остается на муниципальной территории, с другой стороны, создаются дополнительные рабочие места, что повышает занятость сельского населения, а, следовательно, и доходность. Поэтому современный земельный рынок в основном связан со сделками по аренде сельскохозяйственных земель.

В 2011г. было совершено 3,2 млн. сделок по аренде государственных и муниципальных земель на общей площади 159,4 млн. га, что превысило уровень 2008г. по площади на 71,8% [4, с. 156]. Структура сделок: 53% - аренда государственных и муниципальных земель, 43% - продажа государственных земель и 4% – продажа прав аренды.

Как видим, аренда и продажа земель имеет близкое соотношение. Чем это вызвано? Специфика аренды в сельском хозяйстве состоит в том, что именно здесь проявляются ее недостатки, характеризующиеся нестабильностью землепользования. Ведь даже при гарантии для арендатора преимущественного права продолжения аренды арендодатель может найти повод уклониться от продолжения аренды. Также сказывается отсутствие у арендаторов стимулов к улучшению повышения плодородия почв – земля не его, да и результаты такого улучшения могут проявиться не сразу. На эти недостатки указывал еще К. Маркс: «...одна из величайших помех рациональному земледелию, потому что фермер избегает всяческих улучшений и затрат, раз нельзя ожидать, что они целиком будут использованы до истечения срока его аренды» [5, с.169]. Основным способом борьбы с этими недостатками, по мнению ученых экономистов-аграрников, является стимулирование долгосрочных арендных соглашений, государственная защита интересов арендатора и арендодателя и создание стабильных условий для сельскохозяйственного производства.

Арендная плата за земельные участки устанавливается договором между арендодателем и арендатором и может быть как в денежной, так и натуральной форме. В настоящее время основное количество договоров (3,2 тыс. ед. или 98,6% от общего количества сделок) выплачивается в денежном эквиваленте и только 2,4% в натуральной форме, а также в виде услуг. Размеры арендной платы на земли

устанавливаются в основном исходя из кадастровой стоимости земельных участков с применением коэффициентов в зависимости от ценности земель (табл. 2).

Таблица 2 – Аренда государственных и муниципальных земель
Российской Федерации [4, с. 169]

Категория земель	2008 г.		2009 г.		2010 г.		2011 г.	
	кол-во сделок, тыс. ед.	площадь, тыс. га	кол-во сделок, тыс. ед.	площадь, тыс. га	кол-во сделок, тыс. ед.	площадь, тыс. га	кол-во сделок, тыс. ед.	площадь, тыс. га
1. Земли населенных пунктов всего арендаторов, в том числе: уплачивающих арендную плату в виде твердой суммы платежей	3008,1	1406,5	2 899,11	1336,64	2857,36	1662,08	2751,32	1582,11
	2919	1372,4	2 822,59	1308,52	2794,89	1593,00	2715,22	1545,52
2. Земли вне населенных пунктов всего арендаторов, в том числе: уплачивающих арендную плату в виде твердой суммы платежей	669,2	113125,4	613,06	111781,65	541,14	136878,05	496,62	153659,81
	650,1	89759	605,70	73 377,92	533,99	126727,89	488,62	135887,19
Из них земли:								
промышленности и иного специального назначения, всего арендаторов	34,4	702,5	34,66	681,00	241,47	1332,94	249,73	1 399,21
сельскохозяйственного назначения, всего арендаторов	112,6	89518,3	118,91	70 680,90	124,07	86268,22	135,45	91 957,59
3. Всего арендаторов, в том числе: уплачивающих арендную плату в виде твердой суммы платежей	3677,3	114531,9	3512,17	113118,29	3398,50	138540,14	3 247,94	155241,93
	3569,1	91131,4	3428,29	74686,44	3328,89	128320,88	3 203,84	137432,72

Арендная плата за землю имеет большую вариацию в зависимости от спроса и предложения, местоположения и качества земельных участков.

Размеры арендной платы за землю устанавливаются на базе действующих ставок земельного налога с применением коэффициентов в зависимости от качества земли и биоклиматического потенциала. По данным официального статистического учета, в субъектах Российской Федерации в 2011 г. сельскохозяйственные предприятия в качестве арендной платы платили 3,63 руб./кв.м вне населенных пунктах и 6,57 руб./кв.м в населенных пунктах (табл. 3).

В 2011 г. в рыночном обороте находилось 4536,7 тыс. земельных участков с общей площадью 174029,1 тыс. га, из них из состава государственных и муниципальных земель – 3627,85 тыс. земельных участков (80%) площадью 166241,54. га (95,5%), граждан и юридических лиц – 908,87 тыс. земельных участков (20%) площадью 7787,56 тыс. га (4,5%) [4, с. 37].

Общее количество сделок по сравнению с 2008 годом практически не увеличилось и осталось на уровне 4,5 млн. ед., а по площади прирост составил 56,7 тыс. га или 49,5%. Всего участвовало в обороте 10,2% земель от всего земельного фонда, из них сделок по договорам аренды было 3254,2 тыс. (71,7%) общей площадью 159,4 млн. га (91,6%). В 2011 году передано в аренду 20 526,43 тыс. га земель и продано прав аренды на площадь 5938,50 тыс. га земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности. Анализ динамики сделок с земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения позволяет

сделать вывод о том, что земельный рынок в настоящее время формируется через механизм передачи в аренду земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности (табл. 4).

Таблица 3 – Средние размеры арендной платы за использование государственных и муниципальных земель в Российской Федерации (руб./кв. м) [4, стр. 170]

Арендаторы	2008 г.		2009 г.		2010 г.		2011 г.	
	в насе- ленных пунктах	вне насел. пунктов	в насе- ленных пунктах	вне насел. пунктов	в насе- ленных пунктах	вне насел. пунктов	в насе- ленных пунктах	вне насел. пунктов
1. Предприятия, организации, учреждения: промышленности, транспорта, связи, строительства	19,62	10,36	29,48	40,40* ²	58,81	4,75	46,64	7,03* ⁷
торговли, общественного питания, бытового и сервисного обслуживания	719,2	22,08	200,52* ¹	14,85	131,20* ⁶	24,73	107,34	22,28
Сельскохозяйственные предприятия	3,76	0,22	2,76* ³	2,23* ⁴	10,42	0,80	3,63	6,57
2. Граждане, их объединения, использующие земельные участки для: жилищного и дачного строительства	7,47	5,95	13,43* ⁵	1,27	17,27	0,86	13,44	0,76
личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества	0,66	0,07	1,49	0,17	2,02	1,07	2,26	7,04

Таблица 4 – Структура сделок с земельными участками в Российской Федерации [4, с. 155]

Виды сделок	Единица измерения	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.
Аренда государственных и муниципальных земель	Тыс. ед.	3677,3	3514,6	3403,6	3254,2
	Тыс. га	114531,85	113081,8	138576,7	159420,5
Продажа прав аренды государственных и муниципальных земель	Тыс. ед.	15,7	22,4	27,15	29,8
	Тыс. га	315,9	326,36	3044,1	5938,5
Продажа государственных и муниципальных земель	Тыс. ед.	292,85	350,7	384,6	343,8
	Тыс. га	503,8	610,7	1124,7	882,5
Итого сделок с государственными и муниципальными землями	Тыс. ед.	3985,85	3887,69	3815,34	3627,85
	Тыс. га	115351,56	114018,86	142745,49	166241,54
Купля-продажа земли гражданами и юридическими лицами	Тыс. ед.	473,19	520,21	917,35	908,87
	Тыс. га	1067,30	3159,63	4706,82	7787,56
Всего сделок аренды и купли-продажи земель в отчетном году	Тыс. ед.	4459,0	4407,9	4732,7	4536,7
	Тыс. га	116418,86	117178,49	147452,31	174029,1
Удельный вес сделок аренды во всех сделках с землей, %	По количеству	82,5	79,7	71,9	71,7
	По площади	98,4	96,5	94,0	91,6
Удельный вес сделок аренды в сделках с государственными и муниципальными землями, %	По количеству	92,2	90,4	89,2	89,7
	По площади	99,3	99,2	97,1	95,9

Динамика показателей сделок по аренде земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, приведена в таблице 5.

Из представленных данных видно, что доля сделок аренды земель сельскохозяйственного назначения в общем количестве сделок по аренде государственных и муниципальных земель составила: по количеству сделок - 4,1%, а по площади арендуемых земель – 60%, средний размер передаваемого в аренду земельного участка этой категории земель составил 693,6 га. Это связано с тем, что земли сельскохозяйственного назначения арендуются в основном юридическими лицами - крупными землепользователями. Причем наблюдается тенденция уменьшения средней площади сделки по аренде земель сельскохозяйственного назначения и увеличения площади сделки по аренде других земель.

Таблица 5 – Сделки по аренде государственных и муниципальных земель в Российской Федерации [2, с. 57]

Показатели	2008г.	2009г.	2010г.	2011г.
Количество сделок аренды земель, тыс. ед., всего	3677,3	3514,6	3403,6	3254,2
- из них сельскохозяйственные земли	112,6	118,9	124,1	135,45
Доля сделок аренды сельскохозяйственных земель, %	3,0	3,3	3,6	4,1
Площадь аренды земель, млн. га, всего	115,5	113,1	138,6	159,4
- из них - сельскохозяйственные земли	89,5	70,7	86,2	92,0
Доля площади аренды сельскохозяйственных земель, %	77,4	62,4	62,2	60,0
Средний размер сделки по аренде сельскохозяйственных земель, га	800,0	950,0	700,0	693,6
Средний размер сделки по аренде земель, исключая сельскохозяйственные земли, га	7,3	12,5	15,9	21,6

Очень важное значение при развитии рынка аренды земель имеет обоснование размеров арендной платы. Учитывая, что арендная плата по своей экономической сущности является ценой земли и включает в себя дополнительный доход (ренту) от ее производственного использования, основу определения ставок арендной платы должен составлять рентный доход.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. Миндрин, А. С. Налогообложение и аренда сельскохозяйственных угодий / А.С. Миндрин [и др.]. - М.: Агропрогресс, 2002. – с. 80, 238-239
2. Миндрин, А. С. Совершенствование экономического механизма регулирования арендных отношений в сельскохозяйственном землепользовании / А. С. Миндрин, О. Б. Лепке. – М.: ООО «НИПКЦ Восход – А», 2014. – с. 52
3. Лаврова, Е. Е. Организационно-экономический механизм совершенствования оборота земельных долей / Е. Е. Лаврова. – М.: «НИПКЦ Восход- А», 2010. – с. 7
4. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2011 г. – М., 2012. – с.156
5. Маркс, К. Сочинения. В 46 т. Т.25. Ч. 2 / К. Маркс, Ф. Энгельс. - 2- е изд. – М.: Политиздат, 1962.– с. 165.