

УДК 332

МЕСТО АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬ В СИСТЕМЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

*О.И. Хамзина, кандидат экономических наук, доцент
И.И. Хамзин, кандидат экономических наук, доцент
Е.А. Лёшина, кандидат экономических наук, доцент
ФГБОУ ВО Ульяновская ГСХА*

Ключевые слова: земельные отношения, аренда, земли сельскохозяйственного назначения, арендная плата.

В работе рассмотрено место аренды земель сельскохозяйственного назначения в системе земельных отношений Ульяновской области. Рассмотрены принципы аренды сельскохозяйственных угодий и отдельные методы определения арендной платы.

Неотъемлемой частью роста производства сельскохозяйственной продукции во многом является степень использования земель в сельском хозяйстве, которые претерпели существенные трансформационные изменения в ходе проведения земельной реформы. Принятые в последние годы меры по поддержке АПК позволили приостановить снижение объемов производства сельскохозяйственной продукции, но коренного перелома в кризисном состоянии сельского хозяйства не произошло. Наиболее остро эта ситуация проявляется при анализе динамики сельскохозяйственного землепользования. До сих пор не удалось преодолеть тенденцию снижения плодородия почв и выбытие сельхозугодий из хозяйственного оборота.

Аренда занимает особое место в системе земельных отношений и представляет особую форму реализации земельной собственности и оборота главного средства производства в сельском хозяйстве.

Проведенный анализ теоретических положений в отношении аренды земли позволяет сделать вывод, что теория аренды земли исследуется в основном с позиций правового регулирования, тогда как данная экономическая категория в большей степени затрагивает отношения, определяющие характером взаимоотношений между арендатором и арендодателем

В зарубежных странах, как свидетельствует история аренды земли, ее развитие происходило поступательно. В России по причине определенных обстоятельств, очень часто политических, аренда земли была под запретом или применялась частично.

Арендным отношениям в современных условиях придается все большее значение, это объясняется тем, что приобретение земли в собственность изначально влечет большие финансовые траты. Поэтому для сельхозтоваропроизводителя интерес представляет не вложение свободных денежных средств в приобретение земельного участка, а вложение, направленные на повышение уровня интенсификации производства сельскохозяйственной продукции. В основе этого подхода заложена конкуренция на рынке продовольственных товаров. Недостаток материально-технической и финансовой составляющих оказывает сдерживающее влияние на использование в аграрном производстве новых технологий. В результате малые сельхозпредприятия имеют ограниченный допуск к рынку. Поэтому в сложившихся условиях хозяйствования аренда становится наиболее привлекательной формой эффективности использования материальных и финансовых ресурсов. Привлекательность аренды земли состоит также и в том, что она представляет довольно простую по формированию финансовую сделку, а также позволяет собственнику получать доход от сдачи в аренду временно неиспользуемых земель, при этом сохраняя право собственности на них. Таким образом, сущность арендных отношений сводится к следующему:

- арендные отношения – это особый тип экономических отношений, когда собственник передает добровольно часть своей собственности другому лицу с целью получения дохода;
- предметом арендных отношений является земельный участок, который передается на определенный период времени, но собственник сохраняет за собой право вернуть его обратно;
- при арендных отношениях учитываются интересы участников процесса, так как и собственник и арендатор получают доход. Первый при сдаче земельного участка в аренду, а второй - при использовании земельного участка для производства сельхозпродукции;
- в основе арендных отношений лежит договор, которым определены сроки, арендная плата, форма расчетов между сторонами, механизм урегулирования спорных вопросов;
- арендная плата может возмещаться в различных видах в денежной или натуральной формах, отличаться размерами платежей: единовременно или частями, сроками платежей.

Поэтому, экономическое содержание арендных отношений – это отношения между собственником земли – арендодателем и непосредственно использующим их хозяйствующим субъектом – арендатором по поводу распределения и присвоения в определенной договором аренды пропорции дохода. По-существу арендные отношения – это экономико-правовые отношения, закрепленные договором между арендодателем и арендатором по поводу передачи во временное владение и пользование земельных участков, принадлежащих на правах собственности арендодателю. Представленное составляет суть фундаментального понятия теории аренды вообще и теории аренды земель в частности.

Классификация видов и форм аренды многообразна: в зависимости от сроков аренды она подразделяется на краткосрочную и долгосрочную; в зависимости от формы собственности на земельные участки различают аренду земель, находящихся в государственной (муниципальной) собственности, и аренду земельных участков, находящихся в частной собственности; в зависимости от характера арендных отношений аренда подразделяется на внешнюю и внутреннюю. Порядок предоставления земельного участка в аренду определяются формой собственности на него.

Независимо от формы собственности, выделяют основные принципы, определяющие условия аренды сельскохозяйственных земель: целевое использование земли, взаимовыгодные условия аренды для арендатора и арендодателя, ответственность арендатора за сохранение качественных характеристик земли, право арендатора на приобретение арендованного участка в случае его продажи. В современных условиях все большее распространение получает так называемая свободная аренда. При данном виде арендных отношений предметом договора могут быть как земельные участки, так и другие средства производства. Можно выделить два подхода свободной аренды: аренда сельскохозяйственных угодий из районного фонда перераспределения земель и аренда земельных участков между собственниками и сельскохозяйственными организациями. Различие указанных видов аренды в том, что в первом случае основной целью является вовлечение в процесс сельскохозяйственного производства временно пустующих сельскохозяйственных угодий, во втором - получение прибыли.

Особенности организации аренды сельскохозяйственных угодий определяются формой собственности на земельный участок. Предоставление в аренду сельскохозяйственных угодий, находящихся в госу-

дарственной (муниципальной) собственности должна осуществляться посредством продажи прав на заключение договора аренды на торгах (конкурсах, аукционах). Суть состоит в поиске наиболее выгодного для собственника земли и справедливого для арендатора варианта сделки в случае, когда на предлагаемый земельный участок претендует несколько потенциальных арендаторов. Одним из условий предоставления в аренду земельных участков государственной и муниципальной собственности является их более рациональное использование.

Из-за отсутствия законодательства федерального уровня об аренде земель, в пределах отдельных субъектов Федерации принимаются свои законодательные и нормативные акты. Этим объясняется наличие существенных различий при определении уровня арендной платы, сроков аренды, организации и т.д. Поэтому нами определены основные положения по обеспечению аренды земель, основанием для которых послужило действующее законодательство и основные принципы организации аренды земель.

В Ульяновской области основными землепользователями по области являются производственные кооперативы. На их долю приходится 1272,1 тыс. га или 54,6% земельных угодий. Почти 407,1 тыс. га или 17,5% земель занимают различные общества. Доля государственных и муниципальных предприятий занимает всего 6% земель или 139,9 тыс. га. Доля арендованной земли у крестьянских фермерских хозяйств - 70%, у обществ - 21%, сельскохозяйственных кооперативов - 20%.

Одним из основополагающих факторов, определяющих современные арендные отношения в сельском хозяйстве, является размер и характер установления арендной платы за землю. Основой экономической модели земельных платежей должно быть использование земельной ренты для общественных нужд. Поэтому построение экономической модели земельных платежей, одним из видов которых является арендная плата, должно основываться на следующих принципах: данные поступления должны быть одними из основных источников формирования бюджетных средств; средства земельных платежей должны быть направлены на финансирование мероприятий по охране земель; рентное регулирование должно быть единым как на межхозяйственных, так и на внутрихозяйственных уровнях; обеспечение равных условий воспроизводства и социально-экономических условий ведения хозяйства на землях, имеющих разное местоположение и разные качественные характеристики; стимулирование эффективного землепользования и оптимальной специализации; сохранения и повышения

почвенного плодородия; обеспечение равных условий развития арендного землепользования для арендаторов (товаропроизводителей) всех форм хозяйствования.

На территории Ульяновской области арендная плата рассчитывается согласно постановлению Правительства Ульяновской области от 25.12.2007г. № 510 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Ульяновской областью и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена».

Арендная плата за пользование государственными и муниципальными землями устанавливается в основном в виде твердой суммы платежей. Средневзвешенная арендная плата по области под объектами промышленности, транспорта, связи, строительства в населенных пунктах составила 26,19 руб. за 1 кв. м., вне населенных пунктов 6,07 руб. за 1 кв.м: для торговли, общественного питания, бытового и сервисного обслуживания в населенных пунктах – 63,29 руб. за 1 кв. м. Граждане арендовали земельные участки для жилищного, дачного строительства по 20,24 руб. за 1 кв. м, для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества и животноводства по 3,39 руб. за 1 кв.м.

В качестве ставок арендной платы за земельные участки предлагается: минимальная - на уровне ставки земельного налога; максимальная - сумма земельного налога и норматива валового дохода, исчисленного в процентах, определенном на макроэкономическом уровне.

В начале определяются ставки земельного налога, в процентах от кадастровой стоимости земли. По Ульяновской области средняя кадастровая стоимость сельскохозяйственных угодий определена в размере 28100 руб. Из произведенных расчетов следует, что ставка земельного налога может быть установлена от 84,3 руб. за 1 га сельскохозяйственных угодий. При этом величина ставки налога будет зависеть от качества и местоположения землепользования хозяйств.

Установление ставок арендной платы от минимального уровня до максимального должно производиться в зависимости от сложившихся природно-климатических, финансово-экономических и прочих условий, которые следует учитывать при заключении договоров аренды по отдельному земельному участку. В качестве прочих условий выделяют уровень товарности сельскохозяйственной продукции; доходность землепользователей; вложения арендатора на улучшение и восстановление плодородия земли, корректирующиеся соответствующими коэффициентами.

Библиографический список

1. Климущкина, Н.Е. Экономическая результативность сельскохозяйственных предприятий в зависимости от форм земельной собственности и хозяйствования / Н.Е. Климущкина, Е.Е. Лаврова // *Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. Материалы III Международной научно-практической конференции.* – Ульяновск: ГСХА, 2011. – С. 83-88.
2. Лаврова, Е.Е. Механизмы регулирования земельных отношений на современном этапе / Е.Е. Лаврова, Н.Е. Климущкина // *Аграрная наука и образование на современном этапе развития. Материалы II Международной научно-практической конференции.* - Ульяновск: УГСХА, 2010. – С. 129-135.
3. Миндрин, А.С. Арендная форма оборота сельскохозяйственных угодий / А.С. Миндрин, О.И. Столетова. - М.: Отдел оперативной полиграфии ФГУП «ВО Минсельхоза России», 2005. – 134с.
4. Навасардян, П.А. Развитие АПК Ульяновской области / П.А. Навасардян, А.А. Навасардян // *Научное обозрение.* - 2015. - №15. – С.432-436.
5. Хамзин, И.И. Оценка инвестиционной привлекательности территорий как основа софинансирования инвестиционных аграрных проектов / И.И. Хамзин, О.И. Хамзина, Е.В. Банникова // *Экономика и предпринимательство.* – 2013. - № 12-2 (41-2). – С.400-402.
6. Хамзин, И.И. Направления совершенствования методов стимулирования эффективного сельскохозяйственного землепользования / И.И. Хамзин, О.И. Хамзина // *Столыпинские чтения. Агробизнес в устойчивом развитии сельской местности. 70 лет УГСХА. Материалы Всероссийской научно-практической конференции.* - Ульяновск: ГСХА им. П.А. Столыпина, 2013. –С. 179-185.
7. Хамзин, И.И. Стимулирование эффективного землепользования в механизме реализации программы развития сельского хозяйства региона / И.И. Хамзин // *Вестник Ульяновской государственной сельскохозяйственной академии* – 2012. - № 1. - С. 166-171.
8. Хамзина, О.И. Аренда земель в сельском хозяйстве / О.И. Хамзина // *Проблемы рационального использования земельных ресурсов в сельском хозяйстве. Материалы Международной научно-практической конференции.* – М.: ООО «НИПКЦ Восход-А», 2013. – с. 310-315.
9. Хамзина, О.И. Мониторинг земель как основа рационального использования сельскохозяйственных угодий / О.И. Хамзина, И.И. Хамзин, Е.М. Болтунова, А.А. Навасардян // *Стратегия развития АПК и сельских территорий: перспективные идеи и конкурентоспособные*

технологии. Материалы Международной научно-практической конференции, посвященной 50-летию ФГБНУ ВНИОПТУСХ, 19-20 февраля 2015 г. - ООО «ПРИНТ ПРО», 2015.— С. 313-316.

LOCATION LEASE LAND IN THE LAND RELATIONS

Khamzina O.I., Khamzin I.I.

Keywords: land tenure, rent, agricultural land, rents.

The article considers the place of the lease of agricultural land in the land relations of the Ulyanovsk region. The principles of the lease of agricultural land and some methods of determining the rent.