

УДК 631:332.332

**АРЕНДНАЯ ПОЗЕМЕЛЬНАЯ СИСТЕМА ЭКОНОМИЧЕСКИХ ОТНОШЕНИЙ –
ФАКТОР ПОВЫШЕНИЯ КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ СЕЛЬСКОГО
ХОЗЯЙСТВА**

© 2010 г.

В.П. Пашков

Институт аграрных проблем РАН

apk@mail.saratov.ru

Поступила в редакцию 26.05.2010

Анализируется институт аренды земли. Выделены формы: рыночная и вне рыночная, простая аренда, продажа прав аренды. Сделан вывод: аренда земли ведет к сбережению используемого на селе национального капитала, повышению конкурентоспособности хозяйства. Предлагается переходить к поземельной системе экономических отношений на основе аренды.

Ключевые слова: аренда земельных участков, продажа прав аренды, общественное движение (оборот) земли.

В сельском хозяйстве России за 20 лет земельной реформы возникло несколько видов частной собственности на землю. Это: а) личное подсобное хозяйство (как товарное, так и нетоварное); б) собственность на садовые, огородные и дачные земельные участки; в) собственность фермерских хозяйств; г) собственность сельскохозяйственных предприятий различных организационно-правовых форм; д) земельные доли граждан; е) собственность на участки, предоставленные для индивидуального жилищного строительства, сенокосения и выпаса скота, для животноводческой деятельности и др. Особую тревогу в научных кругах вызывает существование земельной собственности в форме земельных долей граждан.

В ходе земельной реформы в 1990-е гг. сельскохозяйственным организациям было передано в общую долевую собственность почти 115 млн га сельскохозяйственных угодий в виде земельных долей почти 12 млн граждан. Эти доли, по определению, не имели своих границ на местности. Все земельные участки, находящиеся в пользовании сельскохозяйственных организаций, находились в статусе единого землепользования. Однако с 01.03.2008 г. Федеральный закон 221-ФЗ, по сути, упразднил институт единого землепользования. Закон требует теперь выдела земельных долей из единого земельного участка, находящегося в долевой собственности. Теперь на месте некогда единого участка может и должно образоваться множество мелких. На конец 2009 г. в стране в форме земельных долей имелось 107435 тыс. га земли. За 20 лет реформы выявилась тенденция их со-

кращения, однако очень слабая. Если каких-либо специальных мер по их сокращению не будет принято, то земельные доли могут оставаться и в конце XXI века.

Договоры аренды земельных долей в общей собственности должны быть переоформлены на договоры аренды уже выделенных и оформленных земельных участков до 27.01.2011 г. Согласно законодательству теперь из всех земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения в аренду могут быть сданы только те, которые прошли государственный кадастровый учет. Это требование относится ко всем категориям владельцев, в том числе по земельным участкам, находящимся в долевой собственности. Все это является большой угрозой для земельного фонда страны. Существование 12 миллионов собственников земельных долей предполагает появление 12 миллионов земельных участков площадью менее 10 га. В научных и хозяйственных кругах многие этим очень обеспокоены (См., например, работы Н.И. Кресниковой [1, с. 38], [2, с. 42], [3, с. 41]).

По нашему мнению, земельная реформа в стране зашла в тупик, выход из которого необходимо искать на путях глубокой коррекции самой концепции реформы. В этом плане возможен переход к развитию института аренды земли, соответственно, необходимо разрабатывать эту тему.

Содержание и формы арендных отношений. Аренда земельных участков – это форма передачи (получения) по договору земельных участков в срочное (временное) владение, пользование и распоряжение землей или только в

Таблица

**Прогноз изменения площади земельных долей в России до 2030 г.
(на конец 2009 г., в тыс. га и в %)**

Годы	Земельные доли, всего в стране (в га и в %)	Из них:		
		Земельные доли в собственности граждан (в га и в %)	Невостребованные земельные доли (в га и в %)	Земельные доли в общей собственности (в га и в %)
1990	115000,0 (100%)	–	–	
2001	112000,0 (97,4)	102535,0 (91,5)	24140,0 (21,6)	813,0 (0,73)
2009	107435,0 (93,4)	80999,1 (75,4)	25589,0 (23,8)	846,6 (0,79)
Прирост +, уменьшение –1990- 2009	- 7565,0 (6,6)	-21535,9 (21,0)	+ 1449,0 (6,0)	+33,6 (4,1)
Среднегодовое изменение площади	- 398,2 (5,3)	- 2392,9 (2,3)	+181,1 (0,75)	+ 4,2 (0,52)
Изменение площади к 2030 г,	- 8362,2 (7,8)	- 50250,4 (62,0)	+ 3803,1 (14,9)	+ 88,2 (10,4)
Всего останется площадь к 2030 г,	99072,8 (92,2)	30748,7 (38,0)	29392,1 (114,9)	934,8 (110,4)

Расчитано по данным Росреестра РФ (http://www.rosreestr.ru/cadastre/condition/russian_federation/),

одно пользование земель за определенную плату. Аренда широко использовалась в мировом сельском хозяйстве в течение всей истории его развития. Различается краткосрочная (1–3 года), среднесрочная (5–10 лет) и долгосрочная (до 49 лет) аренда. В РФ сегодня на практике сроки аренды, как правило, устанавливаются до 5 лет, хотя законодательство позволяет заключать аренду до 49 лет. Площадь земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в аренде у одного арендатора, не ограничивается.

Внутрихозяйственные арендные отношения в России получили широкое распространение в специализированных хозяйствах. Следует различать формы аренды сельскохозяйственных земель:

- 1) гражданами у государства;
- 2) сельскими хозяйствами у государства;
- 3) между гражданами;
- 4) между сельскими хозяйствами;
- 5) гражданами у сельских хозяйств;
- 6) сельскими хозяйствами у граждан;
- 7) несельскохозяйственными предприятиями

у государства, сельских хозяйств, граждан. Существуют и другие виды аренды, например, аренда физическими и юридическими лицами.

Аренда земли между гражданами, сельскими хозяйствами и промышленными предприятиями тяготеет больше к рыночной форме, тогда как аренда земли у государства – к вне рыночной. Почему? Всякая рыночная сделка представляет собой, с одной стороны, продажу, а с другой

стороны, покупку. В первом случае аренды имеет место торг, а во втором случае, с государством, его нет. Торг или меновое отношение двух лиц, двух любых субъектов рыночной сделки является центральным моментом всего процесса купли-продажи, когда формируется окончательная рыночная цена объекта сделки, устраивающая обе стороны. При аренде у государства не торгуются и не могут торговаться ни государство, ни гражданские лица, ни какие-либо другие субъекты. Здесь конечная арендная плата совпадает с ее первоначальной нормативной оценкой. Такая вне рыночная форма государственной аренды используется, когда землю сдают в аренду непосредственно органы государственной и муниципальной власти – субъектов федерации, районного или местного уровней. Однако государственные земли можно сдавать в аренду и рыночным путем через проведение аукционов по продаже государством прав аренды. В этом случае акту аренды земли у государства одним лицом или субъектом предшествует последовательный многосторонний акт торгов представителя государства с кругом других лиц по установлению максимальной величины арендной платы. Поэтому аренду земли через куплю-продажу прав аренды следует относить к чисто рыночной форме общественного движения (оборота) любых земель, в том числе и государственных.

Одним из немногих достоинств саратовских аукционов, при массе их недостатков, является то, что здесь впервые в России ввели и апроби-

ровали на практике рыночную форму аренды, т.е. продажу прав аренды государственных земель, правда, чаще всего только земель поселений. Сегодня в России во многих случаях власти почему-то отказываются от выставления на аукционы продажи прав аренды сельскохозяйственных земель. Во-первых, это достойная альтернативная форма рыночной купле-продаже. Во-вторых, это самая совершенная форма отношений в области общественного движения (оборота) государственных земель. Главным ее достоинством является то, что земля находит хорошего хозяина, но остается у государства, и государство вместе с муниципальными образованияами получает от такого использования земли стабильные и хорошие доходы.

Недостатком такой аренды является то, что выставлять на аукцион приходится не любые земли, а земли, пользующиеся наибольшим спросом, т.е. самые плодородные. Малопродуктивные земли приходится сдавать в простую аренду или отдавать в бесплатное пользование. Этой форме присуще и то, что при ней круг всех желающих лиц приобрести землю как бы сжимается – высокая арендная плата отпугивает малообеспеченных лиц.

Хорошо известно, что аренда земель в ходе исторического процесса развития постепенно вытесняет куплю-продажу земель. В составе используемых земель доля аренды земель составляет во Франции около 56%, в Германии около 48%, в США около 44%. Аренда земли по линии сбережения используемого в сельском хозяйстве всего национального капитала (частного и государственного суммативно) является формой более экономной в сравнении с формой покупки земли в частную собственность. Например, при средневропейской цене земли в 5000 евро за 1 га, для создания средней по размерам семейной фермы в 100 га приобретение земли в частную собственность требует единовременных затрат национального капитала в 500 тыс. евро. Аренда же этих земель потребует приблизительно 20 тыс. евро в год (цена земли сегодня тяготеет к приблизительно 25-кратной годовой арендной ставке). Аренда же государственных или муниципальных земель является формой, в свою очередь, еще более экономичной по сравнению с арендой земель из частной собственности, поскольку арендные ставки у государства и муниципалитетов, как правило, значительно ниже рыночных арендных ставок частных собственников. По европейским нормам вовлечение в арендные отношения 1 млн га земель ведет к снижению единовременных за-

трат национального капитала приблизительно в 4,8 млрд евро при фактических затратах в 200 млн евро. В России сегодня имеется приблизительно 400 млн га земель сельскохозяйственного назначения. Перевод их из частной собственности мелких неэффективных земледельцев в частную собственность крупных и средних эффективных частных собственников даже при такой низкой цене земли в 1 тыс. рублей за 1 га требует дополнительных затрат национального капитала приблизительно в 400 млрд руб. Поднятие средней цены таких земель до 500 долл. или до 15 тыс. руб. за 1 га потребует дополнительных затрат национального капитала приблизительно в 200 млрд долл. или 6 трлн руб. Это непроизводительные затраты.

Расширение и укрепление арендных земельных экономических отношений будет способствовать укреплению экономических и политических основ и федерализма, поскольку в арендную плату, включающую в себя значительную часть всей земельной ренты, входит и абсолютная рента. А последняя принадлежит всему обществу и может по праву перераспределяться между субъектами федерации, между различными регионами страны.

По нашему мнению, арендная поземельная система экономических отношений для современной России подходит больше всех других систем, т.к. основное богатство страны составляют природные ресурсы, которые реализуются через арендные и концессионные соглашения. Отлаженная аренда земли также бы дополняла и укрепляла эту систему. Экономика сельского хозяйства, АПК в целом будут функционировать более устойчиво, поскольку при аренде возможности доступа к земле расширяются для более широкого круга землепользователей в сравнении с покупкой земли в частную собственность. Плата за вход на земельный участок снижается до уровня арендной платы. Будет лучше учитываться местоположение и качество участков земли.

Аренда позволит сохранить, не испортить земельный фонд страны. Поскольку в случае, когда земля находится у государства, сдавать землю в аренду можно не клочками, как сегодня, а целостными земельными полями. Этого требуют современные технологии на земле. Сегодня же крупные земельные поля разбиты на мелкие земельные участки. Это фактор не развития, а торможения, снижения конкурентоспособности производства на земле.

Политическими союзниками создания в России арендной поземельной системы экономических отношений станет подавляющее большин-

ство субъектов федерации, подавляющее большинство всех городских муниципалитетов и органов местного самоуправления.

Арендные поземельные экономические отношения повышают степень готовности страны к быстрой мобилизации земельных ресурсов для быстрого решения продовольственных задач страны. Они работают на повышение институциональной роли государства, которая всегда была высокой на всех этапах исторического развития России. Они работают на определенное ограничение пагубных действий рыночных сил в сельском хозяйстве, что всегда имело место в истории России и крайне необходимо сегодня.

Таким образом, проблема перехода к арендным поземельным экономическим отношениям в России превращается из чисто экономической в проблему многих общественных сторон развития страны, в том числе укрепления федеративного устройства развития государства. Решение этой проблемы могло бы послужить объединению всех слоев общества, развитию гражданского общества.

В целом можно сделать твердый вывод, что переход преимущественно на аренду земли будет способствовать повышению конкурентоспособности сельского хозяйства страны. Для упорядочивания и развития в стране аренды необходимо образовать на каждом из всех уровней государственно-федеративной вертикали арендный земельный фонд. Задача этого фонда – собирание земель сельскохозяйственного назначения, в том числе и через их выкуп, затем последующая их сдача в аренду пользова-

телям. Необходимо, чтобы земли таких фондов состояли не только из неудобных и мелких земельных участков, но включали и средние, и крупные удобные и плодородные участки.

Действующее законодательство об аренде разработано больше в плане развития арендного движения (оборота) земельных долей между частными хозяйствующими гражданами и частными юридическими лицами и меньше в плане развития аренды государственных и муниципальных земель. Однако в стране абсолютное большинство всех земельных сделок составляют сделки по аренде государственных и муниципальных земель. Поэтому необходимо разработать отдельный соответствующий закон об аренде земли. В нем должны быть ясно и равно отражены интересы как собственника-арендодателя, особенно в лице государства или муниципалитета, так и интересы арендатора-хозяйственника, особенно государственного или муниципального. Это будет действенным совершенствованием земельного законодательства РФ.

Список литературы

1. Кресникова Н.И. Земельная доля в аграрном секторе России // Кадастровый вестник. 2008. № 1. <http://www.fccland.ru/file/magazine>
2. Она же. Земельные активы в сельскохозяйственном производстве // Кадастровый вестник. 2008. № 3. <http://www.fccland.ru/file/magazine>
3. Она же. Организационно-инфраструктурное обеспечение сельскохозяйственного землепользования // Кадастровый вестник. 2009. № 1. <http://www.fccland.ru/file/magazine>

LAND-RENT SYSTEM OF ECONOMIC RELATIONS AS A FACTOR IN IMPROVING THE COMPETITIVENESS OF AGRICULTURE

V.P. Pashkov

The paper presents an analysis of the institution of land rent. The following forms are singled out: market and non-market, simple rent and sale of rent rights. The conclusion is made that the land rent facilitates saving the national capital used in the countryside and improving the competitiveness of the economy. It is suggested that a transition be undertaken to the land system of economic relations based on rent.

Keywords: rent of land plots, sale of rent rights, public movement (circulation) of land, competitiveness.