

Горячева С.С.

АРЕНДА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ В МИРЕ: ОПЫТ, КОТОРЫЙ МОЖНО ПРИМЕНИТЬ В РОССИИ

41

АРЕНДА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ В МИРЕ: ОПЫТ, КОТОРЫЙ МОЖНО ПРИМЕНИТЬ В РОССИИ

THE RENT OF AGRICULTURAL LAND IN THE WORLD: THE EXPERIENCE THAT CAN BE APPLIED IN RUSSIA

Горячева Светлана Сергеевна

обучающейся в бакалавриате
Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Саратовский государственный аграрный университет
имени Н.И. Вавилова» Россия, 410012, г. Саратов,
Театральная пл., 1

Svetlana S. Goryacheva

studying in a bachelor's degree
Federal State Budgetary Educational Institution of Higher
Education «Saratov State Agrarian University named after
N.I. Vavilov» 1 Teatralnaya pl., Saratov, 410012, Russia

Аннотация. Данная статья посвящена вопросам аренды сельскохозяйственных земель на основе зарубежного опыта, применимого в России.

Annotation. This article is devoted to the issues of leasing agricultural land based on foreign experience applicable in Russia.

Ключевые слова: земля, зарубежный опыт, сельское хозяйство, арендные отношения

Keywords: land, foreign experience, agriculture, rental relationships

Введение

Сегодня в современном мире, когда рынок земельных участков диктует жесткие правила конкуренции среди их владельцев, стало наиболее актуальным брать в аренду земельные участки, которые были предназначены для сельскохозяйственных работ. Союз взаимоотношений между клиентом и землевладельцем сложился очень давно, когда земля была разделена между частными лицами. В прошлом далеко не каждый, землевладелец мог обработать данный ему участок земли. Из сложившейся ситуации был единственный выход, это передача земли в аренду третьим лицам. Данная тенденция присуща земельному рынку и в наше время. Почему? Напрашивается довольно простой ответ. Необходимость заключения договора аренды земли. Заключение договора аренды сельскохозяйственной земли является одним из самых простых видов юридического оформления подобного вида сделок. Однако это не является основной причиной, высокого роста популярности аренды земель сельхоз назначения. Иначе говоря, стоимость земельного участка является ключевым аспектом. При покупке, необходимо сразу заплатить полную цену земельной площади, да еще и учесть будущие расходы на разработку почвы (при условии развития сельского хозяйства). Взяв же надел в аренду, расходы будут зависеть лишь от того, на каких условиях был заключен договор с землевладельцем. Аренда земли для фермерства это «Европейский опыт», так как в Европе больше половина фермеров выращивают продукцию на арендованной земле еще с конца семидесятых годов. Большинство западных стран имеют большой опыт в сфере арендных отношений, связанных с землей. В современных условиях самым распространенным способом для передачи прав землевладения и землепользования является аренда земли для создания экономически стабильных хозяйств. Не так давно, для того чтобы получить право аренды нужно выполнить требование: арендатор должен быть местным жителем, который бы имел опыт работы, соответствующее образование и определенные денежные средства для использования арендованных или покупаемых земельных участков. Также, одним из основных условий сельскохозяйственной аренды является неизменность целевого назначения земельного участка и срок аренды. В Договоре аренды земель аграрного направления обязательными являются также условия об объекте, субъекте, арендной плате, об основаниях прекращения.

Материалы и методы исследования.

В качестве основных методов исследования применены методы взаимосвязей (индукция и дедукция, анализ и синтез), включающий в себя изучение научных источников информации, анализ полученных сведений, количественный метод представлен статистическими исследованиями территории.

В качестве материалов исследования выступают данные информационных источников [1-,2,3,4,5,6,7,8,9,10].

Основной текст

В современном мире значительная часть сельскохозяйственных земель находится в аренде. Например, в Великобритании и Австралии – около 40 %, в США – 40 %, в странах ЕС – 48 %, в Нидерландах – 35 %, в Дании, Греции, Испании, Италии – свыше 20%. В Европейском Союзе свыше 7 млн. фермеров занимаются производством сельскохозяйственной продукции, используя для этого более 120 млн. га

сельскохозяйственных земель, из которых около 76 млн. га (59%), являются собственностью фермеров, а остальные 54 млн. га (41 %), находятся под арендой.

Для того чтобы стать владельцем земельного участка в Румынии, достаточно обладать профессиональной квалификацией, дипломом, опытом управления аграрным сектором, при этом допустимая площадь для физического лица — 100 га. Около 94% земель находится в частной собственности, а удельный вес агропрома в ВВП страны превышает 5%.

Что касается Франции, то там в течение многих лет существует система контроля над рынком земли. Закон требует разрешения властей при любом случае сдачи ее в аренду, т.е. в случае изменения землепользователя. В этой стране акцент делается именно на фактическом землепользовании. Если же, например, собственник земли меняется, а арендатор остается тем же самым, то тогда разрешение не требуется. Если же меняется арендатор, а собственник остается прежним, то в этом случае наоборот, нужно разрешение.

Согласно последним данным, Ирландия отличается самым либеральным рынком земель сельскохозяйственного назначения. Государство Ирландии дотирует население, выдавая долгосрочные кредиты, что позволило сконцентрировать большую часть земель в частных руках. Кроме того, особенностью ирландского рынка земли можно выделить существование краткосрочных, сезонных договоров аренды, не требующих регистрации. Какие либо ограничения на покупку земель отсутствуют, только от юридических лиц-нерезидентов потребуется отдельное разрешение земельной комиссии. При продаже оплачивается пошлина государству 1-8% от стоимости земли 39,3 тыс. долларов за 1 га.

Анализируя уровень экономики Германии, эта страна славится традиционно высоким уровнем автоматизации, механизации, внедрением экологических технологий в аграрном производстве. Средняя стоимость 1 га земли в Германии 32,3 тыс. долларов, при этом большим спросом пользуются пахотные поля в Баварии, Нижней Саксонии, Саксонии-Ангальт, Тюрингии, Бранденбурге. Налог при продаже оплачивает покупатель, его размер не более 3,5% от цены сделки. Земельные ограничения для своих и иностранных граждан полностью отсутствуют.

Так сказать, в Голландии цена свободных сельскохозяйственных площадей буквально идет на вес золота и составляет 63,7 тыс. долларов за 1 га. Почти 90% земель сконцентрировано в частных руках, при этом нет никаких ограничений, на право распоряжаться участками. В Голландии покупателем может выступить кто угодно, важно лишь оплатить 6% налога от стоимости сделки. Минимальный срок сдачи земли в аренду — 6 лет, для фермерских хозяйств — 12. При продаже участка на аукционе, арендатор имеет приоритетное право на покупку.

Что касается рынка земли в Соединенных Штатах Америки, Канаде и Бразилии, то там цены на земельные участки стартуют от 10 тыс. долларов за 1 га. Основными покупателями земель сельскохозяйственного назначения в этих странах, в которых отсутствует прямой запрет на продажу, выступают административные органы, физические лица, предприятия, компании по управлению недвижимостью. Земли передаются на основании решений правительства и местных органов власти, аукционов и конкурсов, а также осуществляется переуступка права, аренда и обмен.

Выводы.

Следовательно, государственная политика в сфере земельных отношений имеет большое значение для развития аренды сельскохозяйственных земель. Несомненно, для большинства начинающих фермеров покупка земли из-за ее высокой цены недоступна, государственная стратегия западных стран направлена на развитие долгосрочной аренды и гарантии прав сторон. Одним словом, опыт развитых стран показывает, что государственная политика в сфере сельского хозяйства и земельных отношений должна быть направлена на стимулирование процесса концентрации и интеграции сельскохозяйственного производства совместно с объединением промышленного, торгового и банковского капитала, реализацией программ социальной защиты населения, охраны земель и окружающей среды, развития сельских территорий.

Список литературы

1. Назаренко В. И.. «Зарубежный опыт функционирования земельного рынка», РАСХН – 2018;
2. Белякова А.М.. «Опыт аренды земель сельскохозяйственного назначения в странах Евросоюза и в США» // ВИАПИ имени А.А. Никонова, Москва – 2013;
3. Дербенева Е.В., Полушкина Т.М. «Сравнительный анализ зарубежного и российского опыта организации использования сельскохозяйственных земель» // Национальный Исследовательский Мордовский Государственный Университет им. Н. П. Огарева, – 2017;
4. Волкова Н.А. «Земельная собственность и организационно-экономические условия ее использования» // Достижения науки и техники АПК. — 2018. — №5. -с.36-37;
5. Лысенко Е. «Эффективность использования земель» // Экономист. – 2019. №6. с 87-92;
6. Родин В.К. «К эффективному использованию сельхозугодий// Экономика сельского хозяйства России». - 2018. - №5. - с.32;
7. Козловский В. «Проблемы и пути рационального использования земельных ресурсов» // АПК: экономика и управление. — 2019. №8. с 25-29;
8. Варламов А.А. «Земельный кадастр: в 6 т. Т. 2: Управление земельными ресурсами». -М.: КолосС, 2018. -528 с.;
9. Чертовичский А. «Актуальные вопросы рационального и эффективного использования земельных ресурсов» // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2019. №4. с 44-47;
10. Кресникова И. «Роль государства в управлении земельными ресурсами» // Экономика сельского хозяйства России. – 2017. №5. с 21.

References

1. Nazarenko V. I.. «Foreign experience in the functioning of the land market», RASKHN-2018;
2. Belyakova A. M. «Experience of renting agricultural land in the European Union and the United States» // A. A. Nikonov viapi, Moscow-2013;
3. Derbeneva E. V., Polushkina T. M. «Comparative analysis of foreign and Russian experience in organizing the use of agricultural land» // National Research Mordovian state University named N. P. Ogarev, - 2017;
4. Volkova N. A. «Land ownership and organizational and economic conditions of its use» // Achievements of science and technology of the agroindustrial complex. - 2018. - No. 5. - p. 36-37;
5. Lysenko E. «Efficiency of land use» // Economist – - 2019. No. 6. from 87-92;
6. Rodin V. K. «To the effective use of farmland»// Economics of agriculture in Russia.-2018. - No. 5. - p. 32;
7. Kozlovsky V. «Problems and ways of rational use of land resources» // Agro-industrial complex: Economics and management. - 2019. No. 8. from 25-29;
8. Varlamov A. A. «Land cadastre: in 6 vols. T. 2: Management of land resources». - M.: Koloss, 2018. -528 p.;
9. Chertovitsky A. «Actual issues of rational and effective use of land resources» // International agricultural journal. - 2019. No. 4. from 44-47;
10. Kresnikova I. «The Role of the state in land management» // Economics of agriculture in Russia. – 2017. No. 5. 21.