

права сервитутов. В связи с этим внести в акты законодательства изменения, которые бы предусматривали условия для расширения функционирования вторичного рынка прав аренды, то есть помимо субаренды

предусмотреть возможность передачи в залог права аренды земельных участков. Это будет способствовать развитию ипотеки земли в сельском хозяйстве и реализации обеспечения долгосрочного ипотечного кредитования.

§ 2.4. Рекомендации по развитию экономического оборота земель в сфере малого агробизнеса

Одним из аспектов функционирования малого агробизнеса на селе являются земельные отношения, а важным направлением совершенствования земельных отношений выступает экономический оборот земельных участков. Земельный оборот в рыночной экономике – это индикатор состояния экономической системы и эффективности механизмов ее функционирования. Земельный оборот формирует условия, стимулирующие эффективное использование земли, и вынуждает отдельных субъектов отказаться от части земли или от всего участка, если он не функционирует эффективно. Восполнение недостатков экономического оборота земель – важнейшая задача государства, которое обязано создать условия целенаправленного использования земельного фонда страны. При этом политика государства должна защищать интересы всех хозяйствующих субъектов аграрного сектора.

Проведение всестороннего анализа действующего земельного и гражданского законодательства в сфере земельных отношений позволяет выявить в нем недостатки, а также трудности в практике его применения. Такой анализ помогает выработать объективно необходимые правовые положения экономического оборота земель сельскохозяйственного назначения в сфере малого агробизнеса на селе с целью повышения эффективности использования земельных участков.

Особенности экономического оборота земель в сфере малого агробизнеса

Организация современного сельского хозяйства характеризуется термином «агробизнес». Под этим термином подразумевается совокупность производственных, экономических, организационных и управленческих связей, рыночных отношений, охватывающих весь агропромышленный комплекс. Агробизнес в развитых странах включает фермерские кооперативы, сельские банки, транспортировщиков сельскохозяйственной продукции, торговцев потребительскими товарами, производителей сельскохозяйственного оборудования, перерабатывающую промышленность, сети продовольственных магазинов и многие другие предприятия.

В Беларуси аграрный сектор представлен как крупными организациями, так и различными субъектами малого предпринимательства, к которым относятся коммерческие организации и индивидуальные предприниматели. Коммерческие организации малого агробизнеса включают микро- и малые организации. Среди малых организаций самой массовой организационно-правовой формой являются крестьянские (фермерские) хозяйства (далее – К(Ф)Х), на долю которых приходится

более 85 % от общей численности участников этого сектора аграрной экономики.

На 1 января 2014 г. число К(Ф)Х составляло 2531 ед., а средний размер сельхозугодий – 57,7 га, что выше, чем в других странах СНГ и многих странах Европы (табл. 2.4.1). Под крестьянские (фермерские) хозяйства отведено 164,9 тыс. га общей площади земель, в том числе 146,0 тыс. га сельскохозяйственных земель. Доля К(Ф)Х в валовой продукции сельского хозяйства (в текущих ценах) остается невысокой, в 2013 г. она составила 1,5 %.

Ф.П. Румянцев дает следующее определение: «**Земельный оборот** представляет собой переход земельных участков (долей в праве собственности на земельные участки) и (или) прав на них (в том числе переоформление прав), осуществляемый в соответствии с действующим законодательством в результате совершения гражданско-правовых сделок, универсального правопреемства, на основании актов государственных органов и органов местного самоуправления, направленных на властно-распорядительное (административное) перераспределение (предоставление или изъятие) земельных участков, а также иных юридических фактов, являющихся основаниями возникновения прав на земельные участки».

Формами земельного оборота являются: купля-продажа, аренда, передача земельного участка в уставный фонд организации, залог земли при ипотечном кредитовании, мена, наследование, дарение и др. Часть сделок земельного оборота имеет преимущественно рыночный характер, который также называют экономическим оборотом земель. Это, прежде всего, сделки аренды, купли-продажи земельных участков, залога при получении кредита и т. д., а дарение и наследование участков представляют собой сделки вне рыночного оборота земель. Свообразными формами сделок являются операции с земельными долями в сельскохозяйственных предприятиях, которые в нашей стране пока не получили развития. Экономический оборот земель – это часть системы земельных отношений, в основе которой находится механизм согласования интересов землевладельцев и землепользователей с целями государства и общества в целом.

Составляющими факторами **земельного рынка** являются: отношения владения, пользования, распоряжения и формы собственности (государственная, частная), методы передачи права собственности (аренда, продажа, залог и т. д.), условия конкуренции (свободный выбор участника), нормативы денежной оценки и условия действия складывающейся цены на землю, а также законодательно установленная совокупность норм и правил для целевого использования всего инструментария

Таблица 2.4.1. Количество фермерских хозяйств в различных странах и площадь земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в собственности фермеров или в аренде

Страна	Годы учета	Количество ферм, ед.	Средний размер сельхозугодий фермы, га	Площадь земель сельхозназначения, тыс. га	Из них	
					в частной собственности, %	в аренде, %
Австралия	2010–2012	149 000*	2 300,0	465 620,0	90	13
Бельгия	2013	37 470	18,0	762,6	33	68
Великобритания	2012	190 000	100,0	19 000,0	61	40
Германия	2010	273 546	40,6	16 800,0	60	42
Дания	2012	60 000	47,1	2 648,8	81	18
Ирландия	2012	380 000	27,0	4 600,0	87	12
Испания	2007	1 043 900	20,0	28 621,0	73	23
Канада	2013	229 000	295,0	67 838,0	98	30
Нидерланды	2012	107 000	23,0	2 325,5	65	35
США	2011	2 100 000	180,0**	427 000,0	47	45
Франция	2012	735 000	41,0	30 000,0	44	56
Швеция	2012	100 000	40,0	3 431,0	58	42
Беларусь	2013	2 531	57,7	146,0	–	21
Казахстан	2009–2012	171 600	268,6	46 100,0	5	95
Россия	2011	194 000	115,5	22 401,0	29	35

Примечание. Таблица составлена по результатам проведенных исследований.

*Фермерские и скотоводческие хозяйства.

**180 га – средний размер индивидуальной фермы в США, 443 га – семейной корпорации.

регулирования земельных отношений. Абсолютно свободного рынка земли в мире не существует. В различных странах он свободен относительно, поскольку регулируется как системой правовых регуляторов, так и экономических, строго соотносясь с законами и закономерностями рыночного хозяйства.

Правовое регулирование земельных отношений, а следовательно, и экономического оборота земель в сфере малого агробизнеса в Беларуси осуществляется Конституцией Республики Беларусь, Кодексом Республики Беларусь о земле (КоЗ РБ), Гражданским кодексом Республики Беларусь (ГК РБ), Законом Республики Беларусь «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» и другими нормативно-правовыми актами, принимаемыми в стране.

Сегменты оборота земель. Поскольку у крестьянского (фермерского) хозяйства, его главы и членов хозяйства отсутствует право собственности на земли сельскохозяйственного назначения, экономический оборот земель для них ограничен и представлен в основном субарендой. Оборота земель сельскохозяйственного назначения крестьянского (фермерского) хозяйства регулируется КоЗ РБ. Так, в ч. 1 ст. 48 сказано: «Договоры купли-продажи, мены, дарения, ренты, аренды, ипотеки земельных участков, находящихся в пожизненном наследуемом владении, постоянном или временном пользовании либо аренде (за исключением договоров субаренды земельных участков), недействительны».

Купля-продажа земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для крестьянских (фермерских) хозяйств, их членов и глав в настоящее время отсутствует, поскольку отсутствует частная собственность на эти земли.

Аренда земли. Одним из наиболее распространенных видов сделок с земельными участками в гражданском обороте является аренда. Право аренды земельных участков является наиболее широким по своему субъектному составу. На условиях аренды земельные участки могут предоставляться в аренду гражданам, индивидуальным

предпринимателям, юридическим лицам Республики Беларусь, иностранным юридическим лицам и их представителям, иностранным государствам и др. Арендодателями земельных участков, находящихся в государственной собственности, являются государственные органы, осуществляющие государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с их компетенцией. Арендодателями земельных участков, находящихся в государственной собственности, могут являться администрации свободных экономических зон в случае предоставления земельных участков резидентам соответствующих свободных экономических зон в границах данных зон.

В соответствии со ст. 581 ГК РБ договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок.

В отдельных случаях законодательством определены минимальный и максимальный сроки аренды земельного участка. Для ведения сельского, крестьянского (фермерского) хозяйства, подсобного сельского хозяйства установлен минимальный срок аренды – 10 лет. Срок аренды земельного участка не должен превышать девяносто девяти лет (ст. 17 КоЗ РБ).

За право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, взимается плата. Размер платы за право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, определяется на основании кадастровой стоимости участка (при предоставлении земельных участков без проведения аукциона) либо по результатам аукциона. **Операции с земельными долями** не получили развития.

Залог земельных участков и права аренды. В системе земельных отношений Республики Беларусь не нашел практического применения механизм передачи земельных участков в собственность фермерского хозяйства. Вместе с тем действующий КоЗ РБ

не запрещает предоставлять земельные участки негосударственным юридическим лицам для обслуживания принадлежащих им на праве собственности капитальных строений (зданий, сооружений), расположенных на приобретаемых ими в частную собственность земельных участках, а также в иных случаях, определенных Президентом Республики Беларусь (ст. 12 КоЗ РБ). Однако такая норма не распространяется на земли сельскохозяйственного назначения, которые не могут предоставляться в частную собственность (ст. 13 КоЗ РБ). При наличии права собственности на земельные участки под объектами недвижимости фермерское хозяйство выступает как имущественный комплекс. Это имеет значение при передаче права собственности в результате реорганизации фермерского хозяйства, продажи объекта недвижимого имущества вместе с земельным участком, фермерского хозяйства как имущественного комплекса. Кроме того, расширяются возможности развития ипотечного кредитования

под залог недвижимого имущества хозяйства (зданий, сооружений и т. д.), включая земельные участки, на которых оно расположено.

Право аренды земельного участка может являться предметом залога, если за право заключения договора аренды земельного участка взималась плата (ст. 50 КоЗ РБ). Залогодателями права аренды земельных участков могут быть арендаторы земельных участков, за право заключения договоров аренды которых взималась плата. Залогодержателями права аренды земельных участков могут быть банки, соответствующие требованиям, определяемым Президентом Республики Беларусь, а также иные организации в случаях, определенных законодательными актами, изданными Президентом Республики Беларусь.

В таблицах 2.4.2–2.4.6. представлены особенности основных сегментов экономического оборота земель в фермерском секторе стран-участниц Таможенного союза и Единого экономического пространства.

Таблица 2.4.2. Особенности основных сегментов экономического оборота земель в фермерском секторе стран-участниц Таможенного союза и Единого экономического пространства (**сегменты оборота земель**)

Страна	Особенности
Республика Беларусь	Поскольку у крестьянского (фермерского) хозяйства, его главы и членов хозяйства отсутствует право собственности на земли сельскохозяйственного назначения, экономический оборот земель для них ограничен и представлен в основном субарендой. Договоры купли-продажи, мены, дарения, ренты, аренды, ипотеки земельных участков, находящихся в пожизненном наследуемом владении, постоянном или временном пользовании либо аренде (за исключением договоров субаренды земельных участков), недействительны (ч. 1 ст. 48 КоЗ РБ)
Российская Федерация	Лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте (п. 1 ст. 260 ГК РФ)
Республика Казахстан	Собственник вправе совершать в отношении своего земельного участка без изменения его целевого назначения любые сделки, не запрещенные законодательными актами Республики Казахстан (п. 2 ст. 25 Земельный кодекс Республик Казахстан (далее – ЗК РК). Крестьянское или фермерское хозяйство, обладающее правом частной собственности на земельный участок, осуществляет права владения, пользования и распоряжения им по своему усмотрению без получения каких-либо разрешений государственных органов (п. 3 ст. 9 Закон РК «О крестьянском или фермерском хозяйстве»)

Примечание Таблицы 2.4.2–2.4.6 составлены на основе анализа актов законодательства Республики Беларусь, Российской Федерации и Республики Казахстан.

Таблица 2.4.3. Особенности основных сегментов экономического оборота земель в фермерском секторе стран-участниц Таможенного союза и Единого экономического пространства (**купля-продажа земельных участков**)

Страна	Особенности
Республика Беларусь	Купля-продажа земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для крестьянских (фермерских) хозяйств, их членов и глав в настоящее время законодательными актами не предусмотрена
Российская Федерация	Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности и выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, передается использующему такой земельный участок крестьянскому (фермерскому) хозяйству в собственность ... без проведения торгов в случае, если крестьянское (фермерское) хозяйство обратилось в орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора купли-продажи ... такого земельного участка в течение шести месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок (п. 5.1 ст. 10 Федерального закона (далее – ФЗ) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»).
Республика Казахстан	Преимущественное право выкупа земельного участка крестьянского или фермерского хозяйства, осуществляющего деятельность не менее пяти лет и прекращающего свою деятельность, предоставляется гражданам Республики Казахстан, приобретшим имущество данного крестьянского или фермерского хозяйства и обладающим специальными сельскохозяйственными знаниями и квалификацией (ст. 101, п. 1 ЗК РК; ст. 6, п. 2 Закона РК «О крестьянском или фермерском хозяйстве»)

Таблица 2.4.4. Особенности основных сегментов экономического оборота земель в фермерском секторе стран-участниц Таможенного союза и Единого экономического пространства (**аренда земли**)

Страна	Особенности
Республика Беларусь	<p>Договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок (ст. 581 ГК РБ).</p> <p>В отдельных случаях законодательством определены минимальный и максимальный сроки аренды земельного участка.</p> <p>Для ведения сельского, крестьянского (фермерского) хозяйства, подсобного сельского хозяйства установлен минимальный срок аренды – 10 лет.</p> <p>Срок аренды земельного участка не должен превышать 99 лет (ст. 17 КоЗ РБ).</p> <p>Размер земельного участка, предоставляемого крестьянскому (фермерскому) хозяйству для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства на праве постоянного пользования или аренды, определяется проектом отвода земельного участка (ст. 36 КоЗ РБ)</p>
Российская Федерация	<p>Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до сорока девяти лет (п. 3 ст. 9 ФЗ от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (в ред. ФЗ от 28.12.2013 г. № 446-ФЗ).</p> <p>Для сенокосения и выпаса скота договор аренды земельного участка заключается на срок до трех лет.</p> <p>Переданный в аренду гражданину или юридическому лицу земельный участок может быть приобретен таким арендатором в собственность по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности, или по цене, установленной законом субъекта Российской Федерации, по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования этого земельного участка (п. 4 ст. 10 ФЗ от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (в ред. ФЗ от 28.12.2013 г. № 446-ФЗ).</p> <p>Земельные участки, находящиеся в фонде перераспределения земель, могут передаваться гражданам и юридическим лицам в аренду, а также предоставляться им в собственность на возмездной или безвозмездной основе в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации</p>
Республика Казахстан	<p>Для ведения крестьянского или фермерского хозяйства земельные участки предоставляются гражданам Республики Казахстан на праве частной собственности или на праве временного возмездного землепользования (аренды) сроком от 10 до 49 лет, оралманам на срок до 10 лет (п. 5 ст. 37 и п. 1 ст. 101 ЗК РК от 20 июня 2003 г. № 442 (в ред. Закона РК от 17.01.2014 г. № 165-V), а также ст. 6, п. 1 Законом РК «О крестьянском или фермерском хозяйстве»).</p> <p>Для ведения отгонного животноводства (сезонные пастбища) на праве временного безвозмездного землепользования</p>

Таблица 2.4.5. Особенности основных сегментов экономического оборота земель в фермерском секторе стран-участниц Таможенного союза и Единого экономического пространства (**операции с земельными долями**)

Страна	Особенности
Республика Беларусь	Не получили развития
Российская Федерация	<p>Земельная доля является объектом оборота.</p> <p>Без выделения земельного участка в счет земельной доли участник долевой собственности по своему усмотрению вправе завещать свою земельную долю, отказаться от права собственности на земельную долю, внести ее в уставный капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, или передать свою земельную долю в доверительное управление либо продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину – члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности (п. 1 ст. 12 ФЗ от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (в ред. ФЗ от 28.12.2013 г. № 446-ФЗ).</p> <p>При этом земельный участок, находящийся в муниципальной собственности и выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, передается использующему такой земельный участок крестьянскому (фермерскому) хозяйству в собственность или аренду без проведения торгов в случае, если крестьянское (фермерское) хозяйство обратилось в орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора купли-продажи или договора аренды такого земельного участка в течение шести месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок. При этом цена такого земельного участка устанавливается в размере не более 15 % его кадастровой стоимости, а арендная плата – в размере 0,3 % его кадастровой стоимости (п. 5.1 ст. 10 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»)</p>
Республика Казахстан	<p>Каждый участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, заложить свою долю, либо распорядиться ею иным образом с соблюдением условий, предусмотренных статьей 216 настоящего Кодекса (п. 2 ст. 212 ГК РК).</p> <p>Граждане, передавшие принадлежащие им права на земельные участки, в том числе права на условные земельные доли, в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ или в качестве взноса в производственные кооперативы, при выходе из состава участников (членов) для организации крестьянского или фермерского хозяйства имеют право на выдел (раздел) в натуре доли или пая, включая земельный участок, либо по их желанию на выплату стоимости доли или пая (ст. 6, п. 4 Закона РК «О крестьянском или фермерском хозяйстве»)</p>

Таблица 2.4.6. Особенности основных сегментов экономического оборота земель в фермерском секторе стран-участниц Таможенного союза и Единого экономического пространства (заклад земельных участков и права аренды)

Страна	Особенности
Республика Беларусь	<p>Кодекс Республики Беларусь о земле не запрещает возможность предоставления земельных участков негосударственным юридическим лицам для обслуживания принадлежащих им на праве собственности капитальных строений (зданий, сооружений), расположенных на приобретаемых ими в частную собственность земельных участках, а также в иных случаях, определенных Президентом Республики Беларусь (ст. 12).</p> <p>В связи с этим предоставляется возможность для развития ипотечного кредитования под залог недвижимого имущества крестьянского (фермерского) хозяйства (зданий, сооружений и т. д.), включая земельные участки, на которых оно расположено.</p> <p>Однако такая норма не распространяется на земли сельскохозяйственного назначения, которые по существующему законодательству не могут предоставляться в частную собственность.</p> <p>Право аренды земельного участка может являться предметом залога, если за право заключения договора аренды земельного участка взималась плата (ст. 50 КоЗ РБ)</p>
Российская Федерация	<p>Заклад земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в соответствии с ФЗ от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в ред. ФЗ от 07.05.2013 г. № 101-ФЗ).</p> <p>К имуществу, которое может быть предметом ипотеки, относятся и земельные участки (п. 1 ст. 5 ФЗ «Об ипотеке»).</p> <p>По договору об ипотеке могут быть заложены земельные участки постольку, поскольку соответствующие земли на основании федерального закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте (п. 1 ст. 62 ФЗ «Об ипотеке»).</p> <p>В пределах срока действия договора аренды при передаче арендатором арендных прав земельного участка в залог согласие участников долевой собственности на это не требуется, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное (п. 8 ст. 9 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»)</p>
Республика Казахстан	<p>Предметом залога может быть земельный участок, принадлежащий залогодателю на праве частной собственности или праве землепользования (п. 1 ст. 76 ЗК РК).</p> <p>Передача в залог земельного участка допускается при оплате не менее 50 % от его выкупной цены. Предметом залога может быть только выкупленная часть земельного участка (п. 4 ст. 24 ЗК РК).</p> <p>К залoгу земельного участка и права землепользования применяются правила об ипотеке недвижимости, если иное не установлено законодательством РК (ст. 76 п. 2). Залог права временного долгосрочного землепользования в форме аренды земельного участка допускается на срок действия договора аренды. Залог права краткосрочного временного возмездного и временного безвозмездного землепользования не допускается (ст. 77 п. 3 ЗК РК).</p> <p>Право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок для ведения крестьянского или фермерского хозяйства без выкупа такого права может быть передано в залог, в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества, в оплату акций акционерного общества или в качестве взноса в производственный кооператив (ст. 9 п. 3 Закона РК «О крестьянском или фермерском хозяйстве»).</p> <p>Крестьянское или фермерское хозяйство имеет право получать кредиты под залог имущества, земельного участка и права землепользования в порядке и на условиях, установленных законодательством Республики Казахстан (ст. 17 п. 1 Закона РК «О крестьянском или фермерском хозяйстве»)</p>

Рекомендации по развитию экономического оборота земель в сфере малого агробизнеса

Как упоминалось выше, основными сегментами экономического оборота земель являются: купля-продажа земельных участков, сделки аренды земли, операции с земельными долями, залог земельных участков и права аренды при получении кредита. С научной точки зрения развитие экономического оборота земель в сфере малого агробизнеса предполагает развитие всех его сегментов. Однако развитие всех сегментов возможно при наличии частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения, что, как известно, на данном этапе запрещено в Беларуси законодательно. В таблице 2.4.7 на основе данных Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь представлено распределение земель крестьянских (фермерских) хозяйств в Республике Беларусь по формам собственности и видам прав на землю. Все эти земли находятся в собственности государства.

По вопросу введения частной собственности на земли сельскохозяйственного использования в Республике Беларусь сложились различные мнения. Одни выступают за полное отрицание частной собственности на землю, кроме участков в личных подсобных хозяйствах, садово-огородных кооперативов, для дачного и жилищного строительства. Другие, наоборот, выступают за законодательное признание частной собственности. Последние считают, что в условиях становления рыночных отношений наиболее предпочтительной с точки зрения рационального и эффективного использования земли будет ее продажа фермерам, частным предпринимателям, то есть создание слоя собственников и производителей одновременно.

Известно, что чем оощутимее для человека право собственности, тем эффективнее форма хозяйства вследствие более полной реализации личного интереса – этой первичной, основополагающей движущей силы любого производства. Право собственности на землю,

Таблица 2.4.7. Структура землепользования крестьянских (фермерских) хозяйств по формам собственности и видам прав на землю в Республике Беларусь на 1 января 2014 г.

Формы собственности и виды прав на землю	Общая площадь земель	
	тыс. га	в % к итогу
Земли в собственности и пользовании – всего	164,9	100,0
В том числе:		
в государственной собственности	164,9	100,0
из них:		
в пожизненном наследуемом владении	74,2	44,9
в постоянном пользовании	56,3	34,1
во временном пользовании	0,0	0,0
в аренде	34,4	20,9
в частной собственности	0,0	0,0

Примечание. Таблица составлена по данным Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь.

возможность ее продажи являются основой ипотечно-кредитования. Введение частной собственности на землю следует рассматривать не как цель, а как инструмент повышения эффективности функционирования.

Сторонники отрицания частной собственности на землю, помимо прочих аргументов, ссылаются и на отрицательный опыт приватизации сельскохозяйственных земель в России и Казахстане. Конечно, этот процесс в названных странах проходит не гладко, имеются ошибки и недоработки, особенно в сфере нормативно-правового сопровождения.

Российский ученый О.Б. Лепке на основе анализа зарубежного опыта функционирования земельного рынка в части земель сельскохозяйственного назначения сформулировал основные принципы, на которых должен базироваться регулируемый оборот данных земель:

- признание особой социальной функции собственности на земли сельскохозяйственного назначения;
- максимальное ограничение оборота этой категории земель сферой сельскохозяйственного производства;
- строго целевое использование сельскохозяйственных земель и ответственность за их ненадлежащее использование;
- государственный контроль над сделками с земельными участками и их оборотом;
- квалификационные требования к покупателям, определяющие приоритеты при приобретении земельных участков;
- прозрачность сделок с земельными участками через открытые торги, понятные и безопасные юридические схемы заключения сделок;
- запрет на отчуждение земельных участков и изменение их целевого назначения всеми способами на фиксированный срок с момента их приобретения;
- ограничения по сделкам с земельными участками, предоставленными из состава государственных земель на безвозмездной основе;
- жесткая регламентация порядка отчуждения для несельскохозяйственных целей особо ценных сельскохозяйственных земель и введение экономической значимой платы за изменение их целевого назначения;
- бесплатное или льготное – с поэтапной выплатой или дифференциацией процентов – приобретение земельных участков из состава государственных земель в регионах, где имеются трудности с их распределением.

Ученый пришел к выводу, что современное состояние российского рынка сельскохозяйственных земель не отвечает ни одному из этих принципов. Вероятно, этот факт был одной из причин того, что приватизация сельскохозяйственных земель в России имела целый ряд негативных последствий.

Земельная политика каждого государства в конкретный период его развития во многом складывается под влиянием общей социально-экономической политики и выражается в правилах распределения и использования земельного фонда, ограничениях и стимулах в этой области. Как считают некоторые экономисты, эффективность функционирования того или иного предприятия зависит не только и не столько от структуры собственности, сколько от среды (политической, организационно-экономической), в которой эти предприятия существуют.

Как показали исследования, в Беларуси экономический оборот земель для крестьянских (фермерских) хозяйств ограничен и представлен в основном арендой и субарендой. Использование опыта гармонизации законодательства в области правового регулирования аренды земли приобретает особое значение как для Беларуси, так и для новых интеграционных объединений, членом которых она является.

Аренда в земельных отношениях в условиях государственной собственности на земли сельскохозяйственного назначения является одной из вещных прав землепользования субъектов малого предпринимательства. Проведенные исследования позволили установить следующие основные особенности арендных земельных отношений:

- 1) земельные участки для сельскохозяйственных целей передаются в аренду без проведения аукционов;
- 2) арендодателями земельных участков, находящихся в государственной собственности, являются государственные исполнительные органы;
- 3) земельные участки, находящиеся в частной собственности, могут сдаваться в аренду при условии сохранения их целевого использования;
- 4) срок аренды земельного участка для ведения сельского хозяйства составляет от 10 до 99 лет. На более короткий срок земельный участок может быть предоставлен только с согласия лица, которому он предоставляется.

В настоящее время предоставление земельного участка для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства

регулируется ст. 40 КоЗ РБ, где говорится, что после государственной регистрации крестьянского (фермерского) хозяйства земельный участок предоставляется по выбору крестьянскому (фермерскому) хозяйству в постоянное пользование или в аренду, либо главе этого хозяйства в пожизненное наследуемое владение или в аренду в порядке, установленном Президентом Республики Беларусь.

В ст. 36 КоЗ РБ указывается, что размер земельного участка, предоставляемого гражданину Республики Беларусь для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства на праве пожизненного наследуемого владения, не может превышать 100 га сельскохозяйственных земель, и на праве постоянного пользования или аренды определяется проектом отвода земельного участка.

Однако по мере развития сельскохозяйственного производства может возникнуть ситуация, когда хозяйству потребуется дополнительный земельный участок и в этом случае, исходя из буквального толкования нормы ст. 40 КоЗ РБ, глава крестьянского (фермерского) хозяйства не имеет права получить земельный участок в аренду. Крестьянскому (фермерскому) хозяйству как юридическому лицу в данном случае также не может быть предоставлен земельный участок в постоянное либо временное пользование, поскольку право на получение земельного участка для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства уже реализовано главой этого хозяйства. Мы разделяем взгляд на этот вопрос некоторых юристов, что рассматриваемая проблема может быть решена путем уточнения положений ст. 40 КоЗ РБ. Это касается возможности предоставления главе крестьянского (фермерского) хозяйства земельных участков как на праве пожизненного наследуемого владения, так и дополнительно на праве аренды, что будет являться дополнительным стимулом для эффективного ведения и расширения сельскохозяйственного производства.

Для увеличения размеров малоземельных фермерских хозяйств необходимо принятие таких законодательных актов, которые позволили изымать землю у неэффективно работающих субъектов хозяйствования и передавать ее тем, кто доказал на деле умение работать и испытывает потребность в землеустройстве для доведения размеров хозяйств до оптимума.

Зарубежный опыт свидетельствует, что возрождение и развитие кооперации может выступить основой развития и совершенствования арендных отношений в сфере малого агробизнеса Беларуси. В этой связи в современных условиях существует объективная необходимость возрождения и развития вертикальных форм кооперации мелких сельхозпроизводителей в целом и сельскохозяйственных потребительских кооперативов в частности.

Исследования показали, что в части комплекса мер, направленных на развитие экономического оборота земель в сфере малого агробизнеса, **в краткосрочной перспективе необходимо:**

– совершенствовать имеющийся на сегодняшний день экономический оборот сельскохозяйственных земель в рамках существующего законодательства, делая акцент на обороте земельных участков на праве аренды и субаренды;

– ввести в число рыночных сделок продажу прав владения и пользования, а государство – в состав участников рынка земли, усилив его влияние на социальное положение в деревне;

– внести в акты законодательства изменения, которые бы предусматривали условия для расширения функционирования вторичного рынка прав аренды, то есть помимо субаренды предусмотреть возможность передачи в залог права аренды земельных участков. Это будет способствовать развитию ипотеки земли в сельском хозяйстве и реализации обеспечения долгосрочного ипотечного кредитования;

– внести дополнения в акты законодательства, предусматривающие возможность предоставления главе крестьянского (фермерского) хозяйства земельных участков как на праве пожизненного наследуемого владения, так и дополнительно на праве аренды.

Мировая хозяйственная практика показывает, что структурной перестройке аграрной экономики обычно сопутствуют развитие оборота и повышение капитализации земли, что соответствует логике рыночной экономики. Сегодня на селе начинает постепенно формироваться категория хозяйствующих субъектов, адаптированных к рыночным условиям и успешно ведущих производство.

В части комплекса мер, направленных на развитие экономического оборота земель в фермерском секторе, **в долгосрочной перспективе необходимо:**

– обеспечить создание современной и эффективной законодательной базы, открытое и гласное проведение сделок, их государственной регистрации, землеустроительного обеспечения и мониторинга;

– предусмотреть в законодательном порядке институт частной собственности юридического лица на земельные участки для ведения товарного сельскохозяйственного производства в размере до 100 га. Внести соответствующие изменения и дополнения в существующие акты законодательства;

– предусмотреть в нормативно-правовых документах преимущественное право К(Ф)Х на выкуп обрабатываемой ими земли, существенное упрощение процедуры межевания и кадастровой оценки;

– разработать механизм предоставления фермерам льготных условий выкупа обрабатываемой ими земли в собственность юридического лица;

– предусмотреть в актах законодательства возможности выбора формы землевладения при создании крестьянского (фермерского) хозяйства (на праве частной собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования или аренды);

– предусмотреть право фермеров, при изъявлении желания, продать свой земельный участок либо его часть, при этом преимущественное право приобретателя сохраняется за государством;

– создать предпосылки для получения ипотечных кредитов (под залог земли), что стало бы, как во многих зарубежных странах, финансовой основой развития фермерских хозяйств;

– организовать научное обеспечение земельного рынка (методы расчета цен и ставок, консультационно-информационное обеспечение);

– сформировать прозрачный механизм изъятия земли из оборота, если она не используется по назначению либо используется неэффективно;

– разработать комплекс специальных мер, применяемых при земельных спекуляциях (конфискация, реквизиция, национализация);

– обеспечить государственное законодательное регулирование и контроль рыночного оборота земли с учетом задач аграрной и национальной экономики.

Введение института частной собственности крестьянского (фермерского) хозяйства как юридического лица на земельные участки для ведения товарного сельскохозяйственного производства предполагается на земли, которые находятся в пожизненном наследуемом владении у главы К(Ф)Х. По состоянию на 1 января 2014 г. площадь таких земель в республике составляла 74,2 тыс. га, или 45 % фермерского землепользования (0,85 % общей площади сельскохозяйственных земель республики), поэтому, даже если все главы крестьянских (фермерских) хозяйств изъявят желание приобрести земельный участок в частную собственность юридического лица, площадь таких земель не превысит указанных значений.

Переход к рыночной экономике, построение вторичного земельного рынка, необходимость эффективного управления государственными и частными земельными ресурсами потребуют разработки соответствующих правовых норм, создающих цивилизованные основы оборота земельных участков. В целях оптимизации структуры собственности, изменения подходов к управлению недвижимым имуществом, вовлечения максимального количества земель в экономический оборот объективной необходимостью является совершенствование законодательства в соответствии с экономическими требованиями, предъявляемыми к земельным участкам как к одному из основных средств получения капитала.

Мировой продовольственный кризис требует не только повышения эффективности использования сельскохозяйственных земель, находящихся в обороте, но и принятия действенных законодательно закрепленных мер по их охране от перевода в другие категории. Последнее особенно актуально, поскольку значимость земельных ресурсов Беларуси в производстве продовольствия с учетом мировых потребностей с каждым годом будет возрастать, и здесь многое будет зависеть от того, в чьих руках они будут сосредоточены. Законодательное регулирование использования и охраны земель должно исходить из того, что земля независима от форм собственности и форм хозяйствования

на ней остается общенациональным достоянием, требующим особой охраны.

Заключение

1. В краткосрочной перспективе в Республике Беларусь необходимо совершенствовать имеющийся на сегодняшний день экономический оборот сельскохозяйственных земель в рамках существующего законодательства, делая акцент на обороте земельных участков на праве аренды и субаренды. В связи с этим внести в акты законодательства изменения, которые бы предусматривали условия для расширения функционирования вторичного рынка прав аренды, то есть помимо субаренды предусмотреть возможность передачи в залог права аренды земельных участков. Это будет способствовать развитию ипотеки земли в сельском хозяйстве и реализации обеспечения долгосрочного ипотечного кредитования. Также ввести в число рыночных сделок продажу прав владения и пользования.

2. При возникновении ситуации, когда крестьянскому (фермерскому) хозяйству по мере развития сельскохозяйственного производства потребуется дополнительный земельный участок, проблема может быть решена путем уточнения положений земельного законодательства, а именно ст. 40 КоЗ РБ. Это касается возможности предоставления главе крестьянского (фермерского) хозяйства земельных участков как на праве пожизненного наследуемого владения, так и дополнительно на праве аренды, что, как представляется, будет являться дополнительным стимулом для эффективного ведения и расширения сельскохозяйственного производства.

3. В долгосрочной перспективе основной мерой преобразования земельных отношений фермерского сектора Республики Беларусь является введение института частной собственности крестьянского (фермерского) хозяйства как юридического лица на земельные участки для ведения товарного сельскохозяйственного производства. Эта мера предлагается для земель, которые находятся в пожизненном наследуемом владении у главы крестьянского (фермерского) хозяйства. По состоянию на 1 января 2014 г. площадь таких земель в республике составляла 74,2 тыс. га, или 0,85 % общей площади сельскохозяйственных земель.

Введение частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения крестьянских (фермерских) хозяйств должно быть подкреплено одновременным введением ответственности за неэффективное использование земли, проведением мероприятий по бонитировке земель в соответствии с сегодняшними реалиями, разработкой эффективных механизмов ипотечного кредитования.