

УДК 340.5

DOI 10.37279/2413-1733-2022-8-1-230-233

**СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ: ОТЕЧЕСТВЕННЫЙ И
ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ**

Галкин А. Г., Приходько Э. О.

Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина

В данной статье будут изучены пробелы и недочеты в законодательстве Российской Федерации, основные причины их наличия и пути решения. Путем исследования и анализа опыта зарубежного законодательства в области урегулирования арендных отношений земель с\х назначения, мы рассмотрим аспекты, которые возможно внедрить в нынешнее отечественное законодательство. Также дадим характеристику договору аренды сельхозземель, отражая существенные условия. На примере действующего права различных государств сравним российские нормы и выявим их различия.

Ключевые слова: договор аренды, земли сельскохозяйственного назначения, зарубежное законодательство, земельный участок.

В настоящее время число судебных споров касаясь аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения активно растет (далее – участок, с\х, сельскохозяйственные назначения, сельхозземля). Объясняется это недооценкой права аренды земель сельскохозяйственного назначения, с не проработанностью теоретической стороны института аренды данной категории земель, в том числе отсутствие в стране опыта правового регулирования аренды земель данного назначения, невнимание к опыту других стран. Однако следует учитывать, что именно договоры аренды в отношении земель сельхозназначения имеют больше преимуществ, нежели договоры купли-продажи. Это рассматривается через два аспекта: 1) приобретение земли в частную собственность потребует разом больших затрат, аренда напротив же позволяет распределять траты планово, а также вкладывать средства в производство, не инвестируя все в покупку земли; 2) при использовании земельного участка по назначению, не происходит зарастание сорной травянистой растительностью, что впоследствии не приводит к порче земли. Анализируя земельные отношения западных стран, мы замечаем тенденцию законодательно ограничить права собственника земли. К примеру, в Эстонии большая часть участков находится в аренде у государства, т.к. приватизация земли еще не завершена, а в Литве государство занимает лидирующее место среди поставщиков земли на рынке аренды [1;136].

Согласно докладу, подготовленному Росреестром, площадь земельного фонда Российской Федерации по состоянию на 1 января 2020 г. составила 1 579,5 млн га (92,2% от всей площади земельного фонда), а у организаций – 21 859,2 тыс. га (1,3%). При этом доля земельных участков, которыми владеют граждане, уменьшилась на 975 тыс. га (6,5%), это объясняется тем, что произошло перераспределение земель, ввиду выкупа юридическими лицами участков, предоставленных им на праве аренды, а также выкупом у граждан долей в праве общей собственности на участки из земель сельхозназначения [2].

Страны Западной Европы имеют иную статистику: право собственности в общей площади землепользования сельскохозяйственных угодий достигает 65%, аренды – 33%. Заметим, что показатели по странам очень разнятся: от практически полного отсутствия аренды (Ирландия) до аренды более половины территории (Франция, Бельгия) [3].

Заинтересованность государства помимо извлечения прибыли в соответствующий бюджет и постоянной эксплуатации земли в целях сохранения плодородия, рационального использования и т.д. – решение проблем продовольственной безопасности страны.

Говоря о российском законодательстве, аренда сельхозземель регламентирована Гражданским кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и иными нормативно-правовыми актами, которые применяются в совокупности (далее – ГК РФ, Федеральный закон № 101 соответственно). Зарубежное законодательство делит нормы на общие и специальные по отношению к данной категории. К примеру, во Франции правовую базу, регулиующую аренду с/х земель составляет Гражданский и Аграрный кодексы, законы об ориентации сельского хозяйства (1960-1962 гг., 1980 г.), закон о паритетных судах сельскохозяйственной аренды, закон об адаптации сельскохозяйственного предприятия к окружающей его экономической и социальной среде (1988 г.). Специальным актом арендного законодательства Италии можно указать Закон от 11.02.1971 «О сельскохозяйственной аренде»; в Дании принят Закон «О сельскохозяйственном землепользовании» [4].

Необходимо отметить разницу в сроках арендных договора земельных участков. В части 3 статьи 9 Федерального закона № 101 указано, что договор аренды для сельхозземель, которые находятся в собственности государства или муниципалитета, заключается на срок от 3 до 49 лет, за исключением установленных законом случаев, а для сенокосения и выпаса скота – до 3 лет [5]. Однако отсутствует законодательное урегулирование минимального и максимального сроков аренды для сельхозземель, находящихся в частной собственности. По-нашему мнению, наличие такого пробела с одной стороны, предоставляет свободу договора (п. 4 ст. 421 ГК РФ) [6], но с другой стороны, не обеспечивает гарантии для арендаторов, которые несут крупные финансовые затраты на поддержание земельного участка в пригодном для сельхозпроизводства состоянии. При исследовании срока окупаемости земель, выделяют три периода для договора аренды участков: до 6 лет; от 6 до 12 лет; более 12 лет [7; 59-64].

Рассмотрим пример иного правового регулирования. Согласно статье 46 Кодекса Туркменистана «О земле», в долгосрочную аренду сроком на 10 лет и более предоставляются орошаемые земли крестьянских объединений и других с/х предприятий. В частную собственность гражданам Туркменистана предоставляются участки для производства с/х продукции – из земель, ранее используемых на условия долгосрочной аренды в силу решений Президента Туркменистана (ст. 23 кодекса). Арендаторы-граждане Туркменистана, использующие арендуемые земли плодотворно на протяжении 10 лет и получающие высокий урожай, по решению Президента могут претендовать на получение в частную собственность участок до 3 га с правом наследования для производства сельхоз продукции ранее используемого на условиях долгосрочной аренды крестьянских объединений и других с/х предприятий (ст.

27 кодекса) [8]. Т.е. у Туркменистана, в отличие от России, аренда с\х земли из частной собственности не предусмотрена, однако с учетом условий может быть передана в собственность с правом наследования, в России же арендатор, который надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора аренды имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок. Также в отличие от субъекта, предоставляющего участки, разница видна в сроках, где российский минимальный срок заметно ниже.

Также необходимо отразить существенные условия договора аренды земельных участков: в России и зарубежных странах. В соответствии с законодательством РФ, существенными условиями признаются: условия о предмете и объекте аренды (п. 2 ст. 432, п. 3 ст. 607 ГК РФ), о размере арендной платы (п. 12 ст. 22 ЗК РФ); иные условия, названные в правовом акте как существенные или необходимые, а также условия, по которым по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (п. 1 ст. 432 ГК РФ, п. 2 Постановления Пленума ВС РФ от 25.12.2018 № 49 [9]).

Так, по Закону Кыргызской Республики «Об управлении землями сельскохозяйственного назначения» объектами договора аренды признаются: земельные доли и участки с\х назначения, однако особенности, которыми должен обладать земельный участок, не раскрываются [10]. Согласно статье 607 ГК РФ, аренде подлежат земельные участки и другие обособленные природные объекты, с указанием местонахождения (адреса), кадастрового номера, площади, категории земли и вида разрешенного использования – для их индивидуализации. Заметим, что отечественный законодатель прописывает норму более конкретно.

В соответствии со статьей 22 Закона Украины «об аренде земли», арендная плата может взиматься в денежной, натуральной и отработочной (предоставление услуг арендодателю) формах. Стороны могут предусмотреть в договоре аренды сочетание разных форм арендной платы [11]. Статья 614 ГК РФ устанавливает арендную плату в виде: твердой суммы платежей (периодически или единовременно); долей полученных продукции, плодов или доходов в период использования арендованного имущества; предоставления арендатором определенных услуг; передачи арендодателю вещи в собственность или в аренду; и возложения на арендатора затрат на улучшение арендованного имущества. И снова видна разница, где нормы российского права раскрывают весь аспект данного вопроса.

Таким образом, сравнительный анализ отношений аренды в сфере сельского хозяйства в Российской Федерации и некоторых зарубежных государствах позволяет определить более выгодные условия, которые целесообразно учитывать, а также увидеть положительную тенденцию развития отечественного законодательства. Подводя итог, можно выделить особенности правового регулирования договора аренды сельхозземель иностранных государств: наличие специализированного законодательства об аренде земель либо о сельскохозяйственной аренде; в целях защиты интересов арендатора в необходимых случаях допускается ограничение свободы договора аренды и другие указанные аспекты.

Список литературы:

1. Актуальные проблемы теории земельного права России: монография / Е.Н. Абанина, Н.Н. Аверьянова, А.П. Анисимов и др.; под общ. ред. А.П. Анисимова. М.: Юстицинформ. – 2020. – 800 с.
2. Официальный сайт Росреестра. [Электронный ресурс] // URL.: rosreestr.gov.ru.

3. Белякова А.М. Опыт аренды земель сельскохозяйственного назначения в странах Евросоюза и в США. // Научный журнал: Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. – 2013.
4. Чаплин Н.Ю. Основы правового регулирования земельных отношений в России и зарубежных странах // Журнал зарубежного законодательства и сравнительного правоведения. 2019. – № 3. – С. 98-112.
5. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: федерал. закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ // Российская газета. – № 137. – 2002.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федерал. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ // СЗ РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
7. Желясков А.Л., Сетуридзе Д.Э. Актуальные проблемы использования сельскохозяйственных угодий и пути их решения // Вестник Курской государственной сельскохозяйственной академии. – 2017. – № 8. – С. 59-64.
8. Министерство адалат Туркменистана [Электронный ресурс] // URL.: http://www.minjust.gov.tm/ru/mmerkezi/doc_view.php?doc_id=8375.
9. О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49 // Российская газета. – № 4. – 2019.
10. Об управлении землями сельскохозяйственного назначения: закон Кыргызской Республики от 11.01.2001 № 4 // Министерство Юстиции Кыргызской Республики [Электронный ресурс] // URL.: cbd.minijust.gov.kg.
11. Земельный кодекс Украины от 25.10.2001 // Ведомости Верховной Рады. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.

Galkin A. G., Prihod'ko E. O. Comparative analysis of agricultural land lease: domestic and foreign experience // Scientific notes of V. I. Vernadsky Crimean Federal University. Juridical science. – 2022. – Т. 8 (74). № 1. – P. 230-233.

This article will study the gaps and shortcomings in the legislation of the Russian Federation, the main reasons for their presence and solutions. By researching and analyzing the experience of foreign legislation in the field of settlement of lease relations of agricultural land, we will consider aspects that can be introduced into the current domestic legislation. We will also give a description of the agricultural land lease agreement, reflecting the essential conditions. Using the example of the current law of various states, we will compare Russian norms and identify their differences.

Key words: lease agreement, agricultural land, foreign legislation, land plot.

Spisok literatury:

1. Aktual'nye problemy teorii zemel'nogo prava Rossii: monografiya / E.N. Abanina, N.N. Aver'yanova, A.P. Anisimov i dr.; pod obshch. red. A.P. Anisimova. M.: YUsticinform. – 2020. – 800 s.
2. Oficial'nyj sajt Rosreestra. [Elektronnyj resurs] // URL.: rosreestr.gov.ru.
3. Belyakova A.M. Opyt arendy zemel' sel'skohozyajstvennogo naznacheniya v stranah Evrosoyuza i v SSHA. // Nauchnyj zhurnal: Ekonomika sel'skohozyajstvennyh i pererabatyvayushchih predpriyatij. – 2013.
4. CHaplin N.YU. Osnovy pravovogo regulirovaniya zemel'nyh otnoshenij v Rossii i zarubezhnyh stranah // Zhurnal zarubezhnogo zakonodatel'stva i sravnitel'nogo pravovedeniya. 2019. – № 3. – S. 98-112.
5. Ob oborote zemel' sel'skohozyajstvennogo naznacheniya: federal. zakon ot 24.07.2002 № 101-FZ // Rossijskaya gazeta. – № 137. – 2002.
6. Grazhdanskij kodeks Rossijskoj Federacii (chast' pervaya): federal. zakon ot 30.11.1994 № 51-FZ // SZ RF. – 1994. – № 32. – St. 3301.
7. Zhelyaskov A.L., Seturidze D.E. Aktual'nye problemy ispol'zovaniya sel'skohozyajstvennyh ugodij i puti ih resheniya. // Vestnik Kurskoj gosudarstvennoj sel'skohozyajstvennoj akademii. – 2017. – № 8. – S. 59-64.
8. Ministerstvo adalat Turkmenistana [Elektronnyj resurs] // URL.: http://www.minjust.gov.tm/ru/mmerkezi/doc_view.php?doc_id=8375.
9. O nekotoryh voprosah primeneniya obshchih polozhenij Grazhdanskogo kodeksa Rossijskoj Federacii o zaklyuchenii i tolkovanii dogovora: Postanovlenie Plenuma Verhovnogo Suda RF ot 25.12.2018 № 49 // Rossijskaya gazeta. – № 4. – 2019.
10. Ob upravlenii zemlyami sel'skohozyajstvennogo naznacheniya: zakon Kyrgyzskoj Respubliki ot 11.01.2001 № 4 // Ministerstvo YUsticii Kyrgyzskoj Respubliki [Elektronnyj resurs] // URL.: cbd.minijust.gov.kg.
11. Zemel'nyj kodeks Ukrainy ot 25.10.2001 // Vedomosti Verhovnoj Rady. – 2002. – № 3-4. – St. 27.