УДК 332.28:631.1

Т.А. Запрудская, кандидат экономических наук
Институт системных исследований в АПК НАН Беларуси

Зарубежный опыт аренды земель сельскохозяйственного назначения

Аннотация. *В статье проанализированы основные законодательные акты в сфере аренды сельскохозяйственных земель по зарубежным странам. Представлена информация по количеству, длительности и видам аренды в государствах с развитой рыночной экономикой.*

Ключевые слова: *арендные отношения, арендатор, договор, государственное регулирование, землепользование, правовое регулирование, национальные традиции, собственник, срок аренды.*

Введение

Современный курс земельной политики Республики Беларусь ориентирован на разработку действенной модели функционирования рынка земли, то есть системы, механизма и возможностей перехода имущества (собственности) от менее к более эффективным владельцам и пользователям. В отсутствии развитого земельного рынка и имеющихся ограничениях на нахождение недвижимого имущества в собственности, арендные отношения становятся главным инструментом перераспределения земли между товаропроизводителями, стимулом бережного и рационального ее использования. Немаловажное значение при этом имеет изучение зарубежного опыта становления и развития аренды земель с точки зрения его применения в нашей стране.

Материалы и методы

Проведенные исследования базируются на изучении, анализе и обобщении литературных источников отечественных и зарубежных ученых в области арендных отношений. В процессе исследований применялись следующие методы: аналитический, сравнения, абстрактно-логический, монографический и др.

Результаты исследований

Аренда земли (от лат. arrendare – отдавать в наем) – форма землепользования, при которой собственник земли передает свой земельный участок на определенный срок другому лицу (арендатору) для ведения хозяйства за определенное вознаграждение (арендную плату). Основными признаками аренды земель являются: срочность, платность, возвратность, неизменность целевого назначения земельного участка [3].

Современная система законодательного регулирования арендных отношений в странах с развитой рыночной экономикой в основном сформировалась после второй мировой войны. Арендные отношения как отношения собственника земли и арендатора весьма изменчивы и зависят, с одной стороны, от «соотношения сил» двух сторон, а с другой – от существенно возросшей регулирующей правовой деятельности государства, его аграрной политики. Наибольшее несовпадение интересов возникает при аренде сельскохозяйственных земель, и именно здесь в наибольшей мере проявляется регулирующая роль государства.

Эволюция земельного законодательства в большинстве развитых стран свелась к постепенному утверждению приоритетности интересов арендатора как непосредственного производителя, как субъекта, хозяйствующего на земле перед интересами того, кто лишь называется ее собственником. В этой связи в ряде стран были приняты специальные законы, где акцент переносится на развитие аренды земли как формы, обеспечивающей прилив свежих сил в фермерский корпус за счет привлечения хозяйственно активной и профессионально подготовленной части населения, не имеющей земли в собственности. Дело в том, что аренда земли зачастую более выгодна, чем ее покупка, и с финансовой точки зрения. Покупка требует значительных капиталовложений и, как правило, больших заемных средств. Поэтому почти во всех странах широко практикуется аренда земли в дополнение к собственной. Одновременно аренда стимулирует восприимчивость сельскохозяйственного товаропроизводителя к научно-техническому прогрессу, так как арендатор, выплачивая часть дохода в виде арендной платы, ставится перед необходимостью использовать достижения науки и практики для получения дополнительной выгоды.

С учетом этих факторов западные государства путем различных мер стимулирования постоянно оказывают поддержку арендатору при одновременной жесткой регламентации прав собственника. Так, собственник не может по своей воле расторгнуть договор с арендатором, передать землю по наследству, если наследник не обладает специальными профессиональными знаниями, не имеет права прерывать аренду до окончания срока и т. д. Таким образом, фермерам-арендаторам обеспечивается и гарантируется право относительного постоянства хозяйствования на земле.

Следовательно, в течение долгого времени в отношении аренды земли право западных государств пыталось совместить две противоречивые цели: сохранить в качестве священного и неприкосновенного принцип частной собственности, обеспечить его гарантии, кроме особых случаев, закрепленных в законе, при условии достаточной компенсации,

с одной стороны, и существенно ограничить право этой собственности исходя из экономической целесообразности и интересов общества – с другой [5; 6, с. 233–235].

Современное западноевропейское арендное право в области сельского хозяйства характеризуется специфическими формами государственного вмешательства в регулирование аграрных отношений между арендодателем и арендатором. Государство вынуждено для усиления гарантий и защиты прав собственников и пользователей земли ограничивать свободы договоров, брать под контроль решение правовых вопросов, связанных с заключением договоров аренды, расчетов арендатора с собственником земельного участка и др. Это характерно для таких стран, как Франция (Устав сельскохозяйственной аренды), Великобритания (Закон о сельскохозяйственной аренде), Испания (Закон о модернизации сельскохозяйственного производства). Основные законодательные акты по различным странам в области законодательного регулирования арендных отношений представлены в таблице 1.

Из данных таблицы видно, что только в Дании отсутствует специальное законодательство об аренде земельных участков, которое регламентируется лишь несколькими положениями в общем законодательстве по сельскому хозяйству, согласно которому, чтобы стать арендатором, нужно предъявить декларацию о доходах, размер которых позволяет купить ферму.

Следует отметить, что государственное регулирование аренды зависит в первую очередь от количества арендованной земли и традиций, которые существенным образом отличаются друг от друга. Так, например, в США, где аренда широко распространена, используется многоступенчатая аренда государственных земель. В этом случае государство выступает основным арендодателем, сдавая земли государственным хозяйствам или фермерским кооперативам, которые могут, в свою очередь, выступать в качестве арендодателей перед вторичными коллективами (в госпредприятиях) или отдельными фермерами. Последние (при условии, что это предусмотрено договором с вторичным арендодателем) могут еще раз совершить арендную сделку (со своей или арендованной землей). Правовое регулирование арендных отношений осуществляется также на уровне региональных агентств и органов местного самоуправления. Определенные категории сельскохозяйственных земель в США могут быть объектом регулирования и контроля специального регионального агентства, полномочия которого обычно меньше, чем полномочия законодательных и исполнительных органов штата, но больше полномочий органов местного самоуправления.

Таблица 1. Законодательные акты в сфере арендных отношений по различным странам

Страна	Название законодательного акта	Год принятия документа
Великобритания	Закон «О сельскохозяйственном землевладении» Закон «О сельскохозяйственной аренде» Закон «Об арендодателе и арендаторе»	1986 1995 1995
Швейцария	Закон «Об аренде сельскохозяйственной земли»	1985
Дания	Отсутствует специальное законодательство об аренде земельных участков	–
Швеция	Закон «Об аренде» Земельный кодекс	1985 1970
Франция	Закон «О сельскохозяйственной адаптации»	1988
Нидерланды	Закон «Об аренде»	1958
Германия	Закон «О правовом регулировании сельскохозяйственной аренды» Закон «Об уведомлении и опротестовании договоров аренды, земельных активов» Закон «О садово-огородных участках»	1985 1985 1983
Италия	Закон «О сельскохозяйственной аренде»	1971
Финляндия	Закон «О земельной аренде»	1966
Польша	Постановление Министерства сельского, лесного хозяйства и пищевой промышленности «О порядке сдачи внаем или в аренду недвижимого государственного земельного фонда»	1986
Болгария	Закон «Об аренде и земледелии»	1996
Венгрия	Закон «Об ипотечных кредитных учреждениях и ипотечных закладных»	1997
Хорватия	Закон «О сельскохозяйственной земле»	2001
Литва	Закон «Об аренде земли»	1998
Украина	Закон «Об аренде земли»	2011
Россия	Земельный кодекс Закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»	2001 2002

По земельному закону Испании аренда земли подлежит государственному регулированию, основная цель которой – не допустить создания крупных поместий. Как правило, не разрешается получать в аренду более 50 га орошаемых земель или 1 тыс. га экстенсивных пастбищ.

В Ирландии, в которой несколько веков господствовала система английских лендлордов – владельцев земли и ирландцев-арендаторов, аренду рассматривают как противоречащую современному национальному духу ирландцев. Аграрная политика ориентирована на фермера –

собственника земли. На получение прав на аренду требуется специальное разрешение властей. Это приводит к тому, что в Ирландии самое низкое соотношение (12) фермеров-арендаторов в Европе по сравнению с собственниками земли.

В Австралии, где большая часть земли является государственной собственностью, разрешения на ее использование или сдачу в аренду выдают при соблюдении фермерами соответствующих правил использования земли, в частности защита от эрозии и предотвращение опустынивания [2, с. 445–500; 6, с. 224–229].

В большинстве стран Ближнего Востока, Латинской Америки, Юго-Восточной Азии государство в меньшей степени регулирует арендные отношения, и они носят стихийный характер. В этих странах арендаторы находятся в более жестких условиях.

Опыт развития сельского хозяйства в странах Восточной Европы показывает, что нашедшая широкое распространение подобная форма организации производства считается весьма эффективной. Вместе с тем ее распространенность зависит от национальных традиций. Так, в Польше и Венгрии арендатор всегда считался селянином второго сорта, «ненастоящим крестьянином», «временщиком» на земле, и здесь аренда земли не имела широкого распространения в прошлом. В Германии же эта форма землепользования имела давние традиции, а глубоко укоренившиеся взгляды крестьян на аренду находят отражение и в современных процессах. Так, в Восточной Германии многие сельскохозяйственные товаропроизводители ведут производство главным образом на арендованных землях (только 11 % всех земель находятся в собственности, остальные – в аренде) [1, с.16–18; 6, с. 193–197].

В Китае, начиная с 80-х годов прошлого века, доминирующей формой организации сельскохозяйственного производства считается арендный подряд. Крестьянские семьи заключают арендный договор сроком на пятнадцать и более лет и обязуются продавать государству сельскохозяйственную продукцию по стабильным ценам, одновременно выплачивая соответствующие налоги. Опыт Китая свидетельствует о том, что арендный подряд будет иметь долгосрочный результат лишь в том случае, если экономические условия будут стимулировать крестьянина не только эффективно трудиться, но и осуществлять капитальные вложения на длительную перспективу с целью повышения плодородия земли. В настоящее время в Китае высказываются в пользу бессрочного арендования и подряда, чтобы у крестьян была полноценная уверенность в завтрашнем дне [3].

В Индии вопросы арендных отношений довольно сложны и постоянно являются предметом судебных разборок. Арендатор все больше и больше чувствует себя хозяином земли, в то время как землевладелец

боится ее потерять и ищет пути в местном законодательстве для защиты своих позиций. Следует отметить, что в соответствии с законом в каждом пятилетнем плане экономического развития страны каждому штату определялось число арендаторов, которые должны были получить землю в собственность. В результате реформы около 3 млн безземельных крестьян получили 2,8 млн га земли в личное владение. В то же время, по данным Министерства сельского развития Индии, только 4 % культивируемых земель перешли в собственность арендаторов.

Важным аспектом взятия земли в аренду в этой стране является то, что если закон о потолке землепользования ограничивает площадь земли, которую можно иметь в частной собственности, то при аренде такого ограничения нет. Другой аспект аренды заключается в том, что доход, извлекаемый при аренде земли за счет сельскохозяйственной деятельности, исключается из налога на прибыль [4].

В таблице 2 представлены особенности арендного землепользования в странах с развитой рыночной экономикой. Из данных таблицы видно, что в Западной Европе в большинстве случаев предусмотрена минимальная длительность аренды как в целом фермы, так и участка земли в частности. Только в таких странах, как Норвегия, Дания, а из развитых неевропейских – Япония, установлен максимум срока аренды, а минимальный срок – в Ирландии, то есть в странах, где сама по себе аренда не имеет существенного значения. В Дании установлен максимальный срок аренды 30 лет. Законодательство этой страны не разрешает дальнейшее продление срока аренды и поощряет арендаторов к выкупу земель, чтобы стать ее собственником. В других же странах срок аренды может быть продлен сверхустановленного с созданием системы долговременной аренды. Например, во Франции практикуется несколько видов аренды: обычная (до 9 лет); долгосрочная (18 лет без права прекращения срока или 25 лет с правом прекращения); ежегодная (до 6 лет, но ежегодно возобновляемая); на период активной работы (до 25 лет) по соглашению сторон может быть переведена в долгосрочную.

В Австрии срок продолжительности аренды во многом определяется преобладающим набором культур. Если, например, участок используют для выращивания винограда, плодов и ягод и сдают в аренду целиком, то срок ее должен быть не менее 15 лет, а при аренде части такого участка – 10 лет. Во всех остальных случаях он равен 5 годам. Срок аренды может быть продлен, если арендатор не нарушал правил ведения хозяйства, предусмотренных в договоре с землевладельцем, платил ренту, не сдавал землю в аренду третьему лицу без разрешения землевладельца; землевладелец не предоставил уведомление о прекращении действия соглашения об аренде [7, с. 66–73].

Таблица 2. Некоторые параметры арендных отношений в странах с развитой рыночной экономикой

Страна	Процент арендуемой земли	Длительность и регулирование контракта по аренде
США	42,8	Срок зависит от контракта (ежегодно возобновляемая, многолетняя, срочная), как правило, преобладают долговременные контракты, ставки арендной платы определяются рынком
Великобритания	38,4	Срок зависит от контракта. Имеются и долгосрочные, и краткосрочные арендные договоры. Уровень оплаты определяется арбитражем (третейским судьей)
Исландия	н/д	Срок зависит от контракта. Размер арендной платы определяется законодательно
Ирландия	12,4	Срок аренды – минимум 3 года. Размер арендной платы определяется рынком
Греция	22,2	Срок аренды – минимум 4 года. Размер арендной платы определяется рынком
Люксембург	53,0	Срок арендной платы – минимум 6 лет для участка, 8 лет – для всего хозяйства. Размер арендной платы определяется рынком
Швейцария	н/д	Срок аренды – минимум 6 лет для земли без построек, 9 лет – для всего хозяйства с постройками. Размер арендной платы определяется законодательно
Нидерланды	31,5	Срок аренды – минимум 6 лет для земли без построек и 12 лет – для всей фермы; максимальный срок – 25 лет. Максимальный размер арендуемой платы устанавливают законодательно
Испания	19,9	Минимальный срок аренды – 5 лет, максимальный – 15 лет. Размер арендной платы ориентирован на стандарты, установленные властями
Бельгия	66,2	Срок аренды – минимум 9 лет. Максимальный размер арендной платы устанавливается законодательно
Франция	56,2	Срок аренды – минимум 9 лет, максимум – 25 лет. Размер арендной платы определяется законодательно

Институт системных исследований АПК Национальной академии наук Беларуси

Окончание таблицы 2

Страна	Процент арендуемой земли	Длительность и регулирование контракта по аренде
Португалия	24,6	Срок аренды – минимум 10 лет для тех, кто применяет наемный труд. Без наемного труда – 7 лет. Уровень арендной платы устанавливается на основе государственных стандартов
Норвегия	21,0	При заключении арендных договоров сроком более чем на 10 лет требуется разрешение властей. Арендная плата определяется рынком
Германия	42,0	Срок аренды зависит от контракта. Суд по сельскохозяйственным спорам может продлить срок договора максимум до 12 лет, если это касается отдельных участков земли, и 18 лет, если это хозяйство в целом. Минимального срока нет
Италия	18,4	Минимальный срок аренды в 15 лет является правилом для низинных земель и 6 лет – для горных. Арендная плата рассчитывается исходя из стандартов, установленных властями
Япония	13,1	Максимальный срок аренды – 20 лет. Арендная плата устанавливается исходя из стандартов, установленных властями
Дания	13,1	Максимальный срок аренды – 30 лет, если речь идет о хозяйстве в целом, наиболее распространенный срок аренды – 8 лет. Арендная плата определяется рынком
Болгария	37,0	Минимальный срок аренды – 4 хозяйственных года. Арендная плата устанавливается законодательно и уплачивается в денежной или натуральной форме
Швеция	35,0	Срок договоров аренды от 5 до 25 лет. Арендная плата составляет 5–8 % стоимости земель в зависимости от районов
Австрия	н/д	Минимальный срок аренды – 5 лет

Институт системных исследований в АПК Национальной академии наук Беларуси

Заключение

Таким образом, аренда земли в современных условиях – наиболее распространенный способ передачи прав землевладения, землепользования для укрупнения и создания экономически более стабильных хозяйств. С одной стороны, такие хозяйства являются важнейшими элементами рынка земли, зависящими от национальной специфики, землеобеспеченности и стремления сохранить землю в жизнеспособных хозяйствах, с другой – в земельной политике ряда развитых стран проявляется тенденция борьбы с созданием латифундий путем препятствования сосредоточения в одних руках слишком больших массивов земли. Довольно частым условием для получения прав аренды является требование, чтобы арендатор был местным жителем, имел профессиональную подготовку или специальное сельскохозяйственное образование, опыт работы и необходимый капитал для использования арендованной или покупаемой земли. В целом западное законодательство отрицательно относится к приобретению земель юридическими лицами. Их могут приобретать лишь физические лица, причем подпадающие под вышеперечисленные достаточно жесткие ограничения.

Список использованных источников

1. Аграрная реформа в странах Центрально-Восточной Европы и России (1990–2000) / Рос. акад. наук, Ин-т междунар. экон. и полит. исслед. – М.: Наука, 2003. – 255 с.

2. Варламов, А.А. Земельный кадастр: учеб. для студентов вузов: в 6 т. / А.А. Варламов. – М.: КолосС, 2004. – Т. 2: Управление земельными ресурсами. – 528 с.

3. Казарян, А.Р. Международный опыт арендования сельскохозяйственных угодий и пути его использования в Республике Армения / А.Р. Казарян, М.Э. Бадалян // Междунар. с.-х. журн. – 2012. – № 5. – С. 85–88.

4. Макарова, Е. Землепользование и земельные реформы в Индии / Е. Макарова // Междунар. с.-х. журн. – 2011. – № 3. – С. 50–52.

5. Малыгина, Э. Особенности регулирования земельных отношений в странах Западной Европы / Э. Малыгина // Междунар. с.-х. журн. – 2006. – № 1. – С. 38–39.

6. Назаренко, В.И. Земельные отношения и рынок земли / В.И. Назаренко, Г.И. Шмелев. – М.: Памятники истор. мысли, 2005. – 292 с.

7. Папцов, А.Г. Экономика аграрного сектора развитых стран в условиях мирового продовольственного кризиса / А.Г. Папцов. – М.: Гриф и К, 2009. – 288 с.

Материал поступил в редакцию 25.02.2014 г.