

АРЕНДА КАК ФАКТОР ПРОГРЕССИВНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

RENT AS A FACTOR OF PROGRESSIVE LAND RELATIONS IN THE KRASNODAR REGION

УДК 332.72

DOI 10.24411/2713-1424-2020-10028

Радчевский Николай Михайлович, профессор, канд. экон. наук, Кубанский государственный аграрный университет им. И.Т. Трубилина, г. Краснодар
Зайцева Янина Викторовна, старший преподаватель, Кубанский государственный аграрный университет им. И.Т. Трубилина, г. Краснодар

Radchevsky N. M. radchevskij.n.m@yandex.ru

Zaitseva Y. V. yaninazaiceva@mail.ru

Аннотация

Большая площадь земли сельскохозяйственного назначения Краснодарского края находится в долгосрочной аренде. И это - тот фактор, который сдерживает переход к самостоятельному хозяйствованию. Он же будет сдерживать рост цены на землю, потому что фактически у собственника земли есть только один покупатель – арендатор с его преимущественным правом на землю.

Начинающему фермеру тяжело сразу купить участок для ведения сельскохозяйственной или фермерской деятельности. Поэтому большинство прибегает к договору аренды. Ниже расскажем, какие участки можно взять в пользование, можно ли возводить постройки на них, а также предоставим подробную инструкцию по оформлению земли в аренду.

Наиболее надежный и распространенный способ воспользоваться землей, не оформляя ее в собственность – взять участок в аренду, то есть во временное пользование за определенную плату.

Annotation

A large area of agricultural land in the Krasnodar Territory is in long-term lease. And this is the factor that is holding back the transition to independent management. It will also restrain the growth of land prices, because in fact the land owner has only one buyer - the tenant with his preferential right to land.

It is difficult for a novice farmer to immediately buy a plot for agricultural or farming activities. Therefore, the majority resorts to a lease agreement. Below we will tell you which sites you can take for use

Ключевые слова: аренда, земли сельскохозяйственного назначения, фактор, земельные отношения, рынок фермер.

Keywords: lease, agricultural land, factor, land relations, farmer market.

При заключении договора аренды, договор не продлевается, а заключается на новый срок. Бывший арендатор имеет все преференции при заключении нового договора, если вовремя платит арендную плату, не нарушает технологию земледелия и не имеет претензий со стороны собственника.

Но двух-трех месяцев порой не хватает, чтобы уладить возникающие вопросы по земле. Ведь бывает наложение участка на участок, изменилась система координат. Значит, надо снова пережевать участки, проложить новую границу. А для этого необходимы согласования.

Наличие водных объектов, линий электропередачи и газопроводов, уже существующие дороги. Их тоже надо вымежевать. И выделить объекты архитектурно-исторического наследия – курганы. Так что вопросов возникает очень много. Это опять время и деньги.

Раньше как было: получил фермер отказ от департамента – все, жизнь рухнула, тут же обращения к губернатору, в суды. Человек чувствовал обиду на краевую власть. Необходимо внимательно рассмотреть сначала причину отказа. Как правило, причина отказа кроется в неправильном оформлении документов. Так как документы оформлены с нарушением действующего законодательства. Например, заявление написали в произвольной форме, указали неточные паспортные данные или нет решения по спорным вопросам – наличие водных объектов, точное межевание участка.

Необходимо что-то менять, чтобы своевременно перезаключать договоры аренды на новые сроки, не хватать потом потом воздух и не возмущаться отказом в переоформлении земли и вовремя решать эти вопросы. Мы проанализировали договоры аренды 2006 –2017 годов (Рисунок 1).

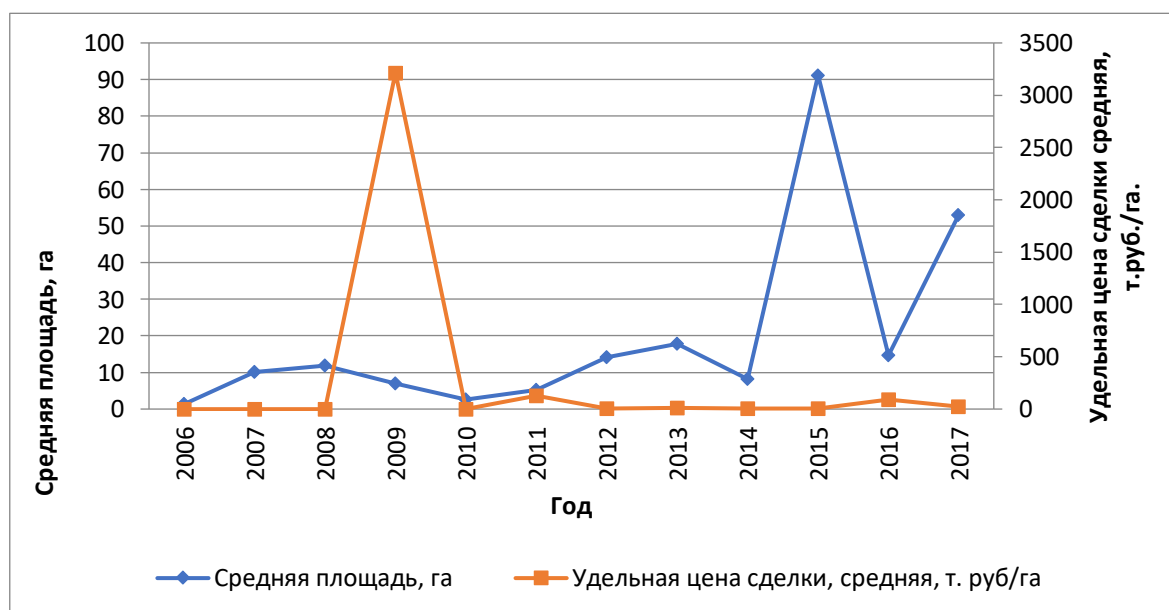


Рисунок 1 – Динамика изменения сделок аренды по средней площади и средней удельной цене сделки

Соответствующие инстанции помогают в переоформлении документов. Но есть вопросы, когда фермеру самому не под силу решить какой-то вопрос.

Как правило, по суходольным балкам и просто балкам. Здесь нередко возникали споры. Каждая из сторон гнула свою линию. Если не находили взаимопонимания, тогда настаиваем на повторном исследовании спорного участка.

Организация «Кубань земконтроль» – глаза и уши департамента имущественных отношений администрации Краснодарского края в муниципалитетах. Возникает необходимость в подготовке описания участка и подготовки на него характеристики. Известны случаи, когда находили и болота, и моря в степных районах. Бывает и так, что между фермером и департаментом возникает жесткий спор по этому вопросу. Когда подключаются юристы и показывают документ, где фермер сам подписал документ, что на его участке находится водный объект – суходольная балка, хотя она таковой не является. При этом, он же, приходит в Департамент и возмущается таким обстоятельством.

Само наличие на фермерском участке водного объекта не является непреодолимой проблемой. Необходимо определить его размеры и отмежевать. Участок остается также у пользователя, можно работать дальше и арендные отношения продолжаются.

Но конечно, проблемы есть, связанные с земельными отношениями и их немало. Есть сдвиги на федеральном уровне, но хотелось бы, чтобы они были более ощутимы, особенно в земельном законодательстве, которое требует определенной корректировки.

Мы считаем, необходимо внести изменения в законодательстве, а именно собственник земли должен получить разрешение на продажу земли от арендатора.

Относительно возможных цен на землю, "интересным" является предположение, что цена продажи "долевой" земли в перспективе.

Возникает вопрос: для чего насаждать так называемый рынок земли, который на самом деле не приводит к росту экономики, не говоря уже о расширенном экономическом росте.

В первую очередь, необходимо законодательно уделить внимание прогрессивной форме земельных отношений, которая характеризуется возможностью реализовать быстрые, эффективные преобразования, нацеленные на расширенное воспроизводство сельского хозяйства, включая животноводство и переработку сельхозпродукции по оптимальному производственному переделу.

Необходим закон о прогрессивных земельных отношениях, который бы охватывал ряд вопросов:

- поддержка самостоятельного хозяйствования на собственной земле непосредственно или посредством участия собственников земли;
- предоставление собственникам земли права расторгать договоры (аренда) принадлежащими им земельными участками на основании простого требования о досрочном расторжении договора;
- обязательный выкуп земельного участка органами местного самоуправления или органами государственной власти по цене, которая соответствует пятикратному размеру нормативно-денежной оценки;
- кредитование собственников земли в режиме потребительского кредитования за счет прямого государственного кредитования для удовлетворения насущных потребительских нужд на условиях до 5% годовых;
- кредитование граждан за счет прямого государственного кредитования для покупки земельных участков сельскохозяйственного назначения на льготных условиях;
- помощь в возвращении незаконно отчужденных земельных участков их владельцам;
- формирование государственной поддержки собственников земли;
- приобретателями права собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения могут быть исключительно физические лица с единственным гражданством России (гражданин России имеет право

быть приобретателем только одного земельного участка сельскохозяйственного назначения).

Литература

1. Варламов А. А., Гальченко С. А. Кадастр недвижимости. / А. А. Варламов, С. А. Гальченко. – М.: КолосС, 2012. – 680 с.

2. Волков С. Н. Землеустройство: Землеустройство в ходе земельной реформы (1991 -2005 годы): учебник / С. Н. Волков – М.; Колос, 2007. – 224 с.

3. Зайцева Я. В. Основные направления дальнейшего развития рынка земель сельскохозяйственного назначения / Я. В. Зайцева // Экономика и предпринимательство. – 2020. – № 3 (116). - С. 400-402.

4. Зайцева Я. В. Анализ рынка земельных участков в г. Краснодаре / Я. В. Зайцева // В сборнике: Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений. Сборник статей по материалам Всероссийской научно-практической конференции. – 2019. – С. 334–342.

5. Зайцева Я. В. Обоснование необходимости проведения землеустроительных работ в условиях земельного рынка / Я. В. Зайцева // В книге: Научное обеспечение агропромышленного комплекса. Сборник тезисов по материалам Всероссийской (национальной конференции). Отв. за выпуск А. Г. Кощяев. Краснодар. – 2019. – С. 507–508.

6. Зайцева Я. В. Правовой режим использования земель сельскохозяйственного назначения/ Я. В. Зайцева // В сборнике: Инвестиционный менеджмент и государственная инвестиционная политика- 2. Материалы международной научной конференции. – 2018. – № 2 (91). - С. 753-757.

7. Зайцева Я. В. Активизация земельного рынка / Я. В. Зайцева // В сборнике: Творчество молодых учёных и студентов в области экономических наук. Материалы международного комплекса научных публикаций молодежи. Краснодар.– 2018. - С. 100-106.

8. Зайцева Я. В. Перспективы рынка земель и земельных отношений в аграрном секторе экономики / Я. В. Зайцева // Экономика и предпринимательство. – 2018. – № 2 (91). - С. 753-757.

9. Зайцева Я. В. Состояние рынка сельскохозяйственных земель в Краснодарском крае / Я. В. Зайцева // Экономика и предпринимательство. – 2017. – № 12-1(89). - С. 345-347.

10. Миков К. И. Проблема выдела земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения / К. И. Миков, Я. В. Зайцева// В сборнике: Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений. Сборник статей по материалам II Всероссийской научно-практической конференции. Отв. за выпуск Е. В. Яроцкая. Краснодар. – 2020. – С. 452–454.

11. Радчевский Н. М. Государственная регистрация и учёт объектов недвижимости : учебное пособие / Н. М. Радчевский, З. Р. Шеуджен, Я. В. Зайцева. – Краснодар : КубГАУ, 2020. – 83 с.

12. Радчевский Н. М. Обоснование необходимости государственного регулирования рынка сельскохозяйственных земель/ Н. М. Радчевский, Я. В. Зайцева // Экономика и предпринимательство. – 2019. – № 12 (113). - С. 122-125.

13. Радчевский Н. М. Зарубежный опыт развития земельного рынка/ Н. М. Радчевский, Я. В. Зайцева // Экономика и предпринимательство. – 2019. – № 11 (112). - С. 1079-1081.

14. Тешев И. К. Проблемы массовой оценки объектов недвижимости / И. К. Тешев, А. С. Колпаков, Я. В. Зайцева // В сборнике: Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений. Сборник статей по материалам II Всероссийской научно-практической конференции. Отв. за выпуск Е. В. Яроцкая. Краснодар. – 2020. – С. 156–161.

15. Третьяков А. О. «Остров Федерация» в городе Сочи / А. О. Третьяков, Я. В. Зайцева// В сборнике: Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений. Сборник статей

по материалам II Всероссийской научно-практической конференции. Отв. за выпуск Е. В. Яроцкая. Краснодар. – 2020. – С. 511–514.

16. Яроцкая Е. В. Основы оценки объектов недвижимости : учебное пособие / Е. В. Яроцкая, А. В. Матвеева, Я. В. Зайцева. – Краснодар : КубГАУ, 2020. – 66 с.

17. Цыпкин Ю. А. Оценка земельных ресурсов и агробизнеса: учебное пособие / Ю. А. Цыпкин – PRO-APPRAISER, 2019. – 445 с.

Literature

1. Varlamov A. A., Galchenko S. A. Real estate cadastre. / A. A. Varlamov, S.A. Galchenko. - М .: KolosS, 2012 .-- 680 p.

2. Volkov SN Land management: Land management in the course of land reform (1991 -2005): textbook / SN Volkov - М .; Kolos, 2007 .-- 224 p.

3. ZaitsevaYa. V. Main directions of further development of the agricultural land market / Ya. V. Zaitseva // Economy and entrepreneurship. - 2020. - No. 3 (116). - С. 400-402.

4. ZaitsevaYa. V. Analysis of the land market in Krasnodar / Ya. V. Zaitseva // In the collection: Modern problems and prospects for the development of land and property relations. Collection of articles based on the materials of the All-Russian scientific-practical conference. - 2019. - P. 334–342.

5. ZaitsevaYa. V. Justification of the need for land management in the land market / Ya. V. Zaitseva // In the book: Scientific support of the agro-industrial complex. Collection of abstracts based on the materials of the All-Russian (national conference). Resp. for the release of A.G. Koshaev. Krasnodar. - 2019. - S. 507-508.

6. ZaitsevaYa. V. Legal regime for the use of agricultural land / Ya. V. Zaitseva // In the collection: Investment management and state investment policy- 2. Materials of the international scientific conference. - 2018. - No. 2 (91). - S. 753-757.

7. Zaitseva Ya. V. Activation of the land market / Ya. V. Zaitseva // In the collection: Creativity of young scientists and students in the field of economic sciences. Materials of the international complex of scientific publications of youth. Krasnodar. - 2018. - P. 100-106.

8. Zaitseva Ya. V. Prospects of the land market and land relations in the agrarian sector of the economy / Ya. V. Zaitseva // Economy and entrepreneurship. - 2018. - No. 2 (91). - S. 753-757.

9. Zaitseva Ya. V. The state of the agricultural land market in the Krasnodar Territory / Ya. V. Zaitseva // Economy and entrepreneurship. - 2017. - No. 12-1 (89). - S. 345-347.

10. Mikov KI The problem of allocating a land plot from agricultural lands / KI Mikov, Ya. V. Zaitseva // In the collection: Modern problems and prospects for the development of land and property relations. Collection of articles based on the materials of the II All-Russian scientific-practical conference. Resp. for the release of E. V. Yarotskaya. Krasnodar. - 2020. - S. 452-454.

11. Radchevsky NM State registration and accounting of real estate: a tutorial / NM Radchevsky, ZR Sheudzhen, Ya. V. Zaitseva. - Krasnodar: KubGAU, 2020. -- 83 p.

12. Radchevsky NM Rationale for the need for state regulation of the agricultural land market / NM Radchevsky, Ya. V. Zaitseva // Economy and entrepreneurship. - 2019. - No. 12 (113). - S. 122-125.

13. Radchevsky NM Foreign experience in the development of the land market / NM Radchevsky, Ya. V. Zaitseva // Economy and entrepreneurship. - 2019. - No. 11 (112). - C. 1079-1081.

14. Teshev I.K. Collection of articles based on the materials of the II All-Russian scientific-practical conference. Resp. for the release of E. V. Yarotskaya. Krasnodar. - 2020. - S. 156-161.

15. Tretyakov AO "Federation Island" in the city of Sochi / AO Tretyakov, Ya. V. Zaitseva // In the collection: Modern problems and prospects for the development of land and property relations. Collection of articles based on the

materials of the II All-Russian scientific-practical conference. Resp. for the release of E. V. Yarotskaya. Krasnodar. - 2020. - S. 511–514.

16. Yarotskaya E. V. Fundamentals of real estate appraisal: a tutorial / E. V. Yarotskaya, A. V. Matveeva, Ya. V. Zaitseva. - Krasnodar: KubGAU, 2020 .-- 66 p.

17. Tsypkin Yu. A. Assessment of land resources and agribusiness: a tutorial / Yu. A. Tsypkin - PRO-APPRAISER, 2019. - 445 p.