

## ПОНЯТИЕ И ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОГИЛЕВСКОЙ ОБЛАСТИ

*А.А. Стесина, 3 курс*

*Научный руководитель – В.В. Савченко*

*Белорусская государственная сельскохозяйственная академия*

Аренда земельных участков является одной из древнейших форм ведения хозяйства на земле. Данная форма использования земли была известна во многих средневековых европейских странах, где была широко распространена аренда «мелких» земельных участков. В двадцатом веке на территории современной Беларуси право аренды на длительное время было запрещено законодательством. Декрет о земле, принятый 26 октября 1917 г., отменил аренду земли. Позже Закон о трудовом землепользовании разрешил сдачу земли в аренду крестьянским хозяйствам на определенных условиях. Но, несмотря на то, что аренда земли способствовала поддержанию высокого уровня использования сельскохозяйственных земель, расширению посевных площадей, интенсификации производства, с 30–х годов прошлого века до начала перестройки аренда земли запрещалась.

В настоящее время в Республике Беларусь арендные земельные отношения регулируются нормами гражданского законодательства и законодательства об охране и использовании земель. Аренда земельного участка осуществляется на основе договора, который заключается между арендодателем и арендатором земельного участка. В ст. 17 Кодекса Республики Беларусь о земле определено, что типовая форма договора аренды земельного участка утверждается Советом Министров Республики Беларусь. При заключении договора аренды земельного участка необходимо определить существенные условия, а именно указать объект сделки, сроки осуществления и размер арендной платы. Также договор должен содержать сведения о местоположении участка, его площади и другие данные, которые позволят идентифицировать земельный участок, передаваемый в аренду.

Земельные участки, находящиеся в государственной собственности, могут быть переданы на праве аренды государственными органами, которые осуществляют государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с их компетенцией, а также администрацией свободных экономических зон в случаях, перечисленных в ст. 17 Кодекса Республики Беларусь о земле. В качестве арендодателей земельных участков, находящихся в частной собственности, могут выступать граждане и негосударственные юридические лица Республики Беларусь, являющиеся частными собственниками земельных участков [1].

Законодательство Республики Беларусь об охране и использовании земель предусматривает перечень субъектов, которые могут быть арендаторами земельных участков. К ним относятся граждане Республики Беларусь, иностранные граждане, лица без гражданства, индивидуальные предприниматели, юридические лица Республики Беларусь, иностранные юридические лица и их представительства, иностранные государства, дипломатические представительства и консульские учреждения иностранных государств, международные организации и их представительства.

Размер ежегодной арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной собственности, определяется местным исполнительным комитетом либо администрацией свободной экономической зоны. В его основе лежат результаты кадастровой оценки.

Срок аренды земельного участка для ведения сельского хозяйства не может быть менее 10 лет, а аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности и предоставляемого для целей, связанных со строительством и (или) обслуживанием капитальных строений, должен

быть не менее нормативного срока строительства и (или) эксплуатации этих капитальных строений. Предоставление земельного участка на более короткий срок может осуществляться только с согласия лиц, которым предоставляется этот земельный участок. При этом срок аренды земельного участка не должен превышать 99 лет.

По состоянию на 1 января 2016 г. общая площадь предоставленных на праве аренды земельных участков в Могилевской области составила 18,7 тыс. га или 0,65 % от общей площади земель области. В таблице 1 приведена информация о динамике арендуемых земель в разрезе административно-территориальных единиц Республики Беларусь.

Таблица 1 – Динамика арендуемых земель в разрезе административно-территориальных единиц Республики Беларусь, тыс. га

Наименование административно-территориальной единицы	Год						
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Республика Беларусь	369,5	362,2	363,0	381,6	378,3	372,7	318,3
Брестская область	54,8	46,4	43,4	43,0	39,6	41,1	30,4
Витебская область	44	43,1	43,1	40,9	28,3	27,7	20,4
Гомельская область	20,6	18,7	20,0	22,7	20,6	14,4	14,8
Гродненская область	18,9	18,7	18,5	19,4	19,9	20,5	14,5
Минская область	215,9	220,2	217,4	216,6	231,3	231,9	219,1
Могилевская область	14,9	14,6	20,1	38,5	38,1	36,6	18,7
г. Минск	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,4

Согласно приведенным данным к началу 2016 г. общая площадь арендуемых в Могилевской области земель возросла на 3,8 тыс. га по отношению к 2009 г. при общей тенденции сокращения арендованных земель (на 51,2 тыс. га в целом по республике). Наибольший удельный вес предоставленных в аренду земельных участков приходится на Бобруйский район – 36 % (6771 га) по состоянию на 1 января 2016 г. В таблице 2 приведена информация о динамике арендуемых в Могилевской области земель в разрезе землепользователей.

Таблица 2 – Динамика земель, арендуемых в Могилевской области, в разрезе землепользователей, тыс. га

Наименование землепользователей	Год						
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Сельскохозяйственные организации	3,8	4,1	8,8	27,5	27,3	27,2	8,6
Крестьянские (фермерские) хозяйства	8,9	7,9	8,1	7,7	7,2	5,7	5,8
Граждане	1,3	1,4	1,4	1,6	1,6	1,7	1,7
Промышленные организации	0,1	0,1	0,2	0,2	0,3	0,2	0,3
Организации связи, энергетики, строительства, торговли, образования, здравоохранения	0,8	1,1	1,6	1,5	1,7	1,8	2,3
Итого	14,9	14,6	20,1	38,5	38,1	36,6	18,7

Следует отметить, что на протяжении всего исследуемого периода времени наибольшая площадь земельных участков была предоставлена на праве аренды сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам области. По состоянию на 1 января 2016 г. удельный вес арендуемых ими земель составил 46 % и 31 % соответственно.

Согласно вышеизложенному, аренда является одним из основанных на договоре прав использования земельных участков. Удельный вес земель, предоставленных на праве аренды в области, составляет менее 1 %. При этом наибольшая площадь земельных участков арендуется сельскохозяйственными организациями.

### **Список использованных источников**

1. Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425–З // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017.