

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЛИ НА ТЕРРИТОРИИ
ГОМЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

Т.А. Рустамов, Т.А. Ленкевич, Е.П. Краевская, студенты,
В.В. Савченко, научный руководитель,
Белорусская государственная сельскохозяйственная академия

В настоящее время право аренды является одним из наиболее универсальных прав на земельные участки, предусматривающее кроме того возможность вовлечения земельных ресурсов в гражданский оборот.

Согласно ст. 17 Кодекса Республики Беларусь о земле арендодателями земельных участков являются государственные органы, осуществляющие государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с их компетенцией, администрации свободных экономических зон, а также граждане и юридические лица Республики Беларусь, имеющие земельные участки в частной собственности [1]. Арендаторами земельных участков могут быть юридические и физические лица Республики Беларусь, индивидуальные предприниматели, лица без гражданства, иностранные юридические и физические лица, международные организации и др., что свидетельствует об универсальности данного права.

Порядок передачи земельных участков в аренду регулируется Кодексом Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-З, Указом Президента Республики Беларусь «Об изъятии и предоставлении земельных участков» от 27 декабря 2007 г. № 667, Постановлением Совета Министров Республики Беларусь «О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667» от 26 марта 2008 г. № 462 и другими нормативными правовыми актами.

Об эффективности арендной формы землепользования свидетельствует успешный опыт зарубежных стран. Так, в Российской Федерации уже в 1999 г. из всех сделок с земельными участками 90 % приходилось на аренду. В Республике Беларусь на сегодняшний день сложилась иная ситуация. По состоянию на 1 января 2008 г. площадь земельных участков, используемых на праве аренды, занимала в целом по республике лишь 2 %, в то время как на правах постоянного и временного пользования использовалось около 90 % земельного фонда. Причем с момента принятия Закона об аренде не наблюдалось ни одного прецедента передачи земельных участков в аренду частными собственниками. Данный факт свидетельствует, в первую очередь, о наличии скрытого земельного рынка.

Удельный вес арендуемых земельных участков на территории Гомельской области существенно ниже среднереспубликанского показателя, он составляет лишь 1 % от площади ее земельного фонда. Наибольшие площади арендуемых земель отмечены в Чечерском (22368 га), Буда-Кошелевском (3089 га) и Житковичском (3009 га) районах.

Говоря о структуре лиц, использующих земельные участки на праве аренды (см. таблицу), следует отметить, что из 38,9 тыс. га арендованных земель в области на долю граждан приходится 1,8 тыс. га (5 %); крестьянских (фермерских) хозяйств – 6 (15 %); сельскохозяйственных организаций – 29,3 (75 %); организаций связи, энергетики и иного назначения – 1,7 (4 %), а также на долю организаций промышленности – 0,1 тыс. га (менее 1 %

Таблица 2. Динамика распределения арендованных земель по землепользователям, тыс. га

Наименование землепользователей	Арендуемые земли		
	2005 г.	2006 г.	2007 г.
Сельскохозяйственные организации	32,3	31,7	29,3
Крестьянские (фермерские) хозяйства	5,1	5,0	6,0
Граждане	2,0	1,8	1,8
Промышленные организации	0,1	0,1	0,1
Организации связи, энергетики и иного назначения	1,2	1,3	1,7
Лесохозяйственные организации	0,2	0,2	-
Итого	40,9	40,1	38,9

Наиболее эффективным способом возникновения права аренды земельного участка на сегодняшний день являются земельные аукционы, организация и проведение которых регулируются Указом Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 и Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 г. № 462.

По имеющейся статистической информации в 2007 г. на территории Гомельской области было проведено 17 аналогичных аукционов в городах Светлогорск, Гомель, Жлобин, Ветка, а также на территории Ветковского и Гомельского районов, по результатам которых было заключено 26 договоров аренды земельных участков. Общая сумма полученных средств составила 6376 млн. руб.

Существенным шагом по вовлечению арендованных земельных участков в гражданский оборот стало включение в Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-3 статей 50 и 64, которые предусматривают возможность залога и субаренды земельных участков. При этом право аренды земельных участков может являться предметом залога, если за право заключения договоров аренды земельных участков взималась плата, т.е. оно было приобретено на земельном аукционе.

Для повышения эффективности действия законодательства, регулирующего право аренды земли, необходимо дальнейшее совершенствование нормативной правовой базы; изменение структуры прав на земельные участки; активизация работы по организации и проведению земельных аукционов.

Литература

1. Кодекс Республики Беларусь о земле. Закон Республики Беларусь от 23 июля 2008 г. № 425-3.