

Выводы

Этапы аграрного освоения Сибири и в том числе Алтайского края сформировали на его территории аграрную экономику, имеющую большой потенциал, востребованность которого в результате распада внутреннего агропродовольственного рынка оказался ограниченной. Вывоз большей части производимого в крае продовольствия, с одной стороны, и государственная поддержка сельхозтоваропроизводителей края – с другой, приводит к тому, что бюджет региона становится донором для населения регионов-потребителей его продукции. В этой связи Алтайскому краю, как и ряду других регионов России, вывозящих продовольствие, следует придать статус особо значимой аграрной территории, увеличив им уровень поддержки из федерального бюджета, что выровняет условия товаропроизводителей разных регионов, а регионам-донорам обеспечит восстановление их ресурсов.

Библиографический список

1. Курцев И.В. Устойчивое развитие Агропромышленного комплекса Сибири: предпосылки, факторы, пути / РАСХН. Сибирское отделение. СИБНИИЭСХ. – Новосибирск, 2005. – С. 38-85.

2. Милосердов В.В., Милосердов К.В. Аграрная политика России – XX век / ФГУП «ВО Минсельхоза России». – 2005. – С. 67-101.

3. Статистические данные Главного управления сельского хозяйства Алтайского края.

4. Долгосрочная целевая программа «Развитие сельского хозяйства Алтайского края на 2013-2020 годы».

5. Долгосрочная целевая программа «Устойчивое развитие сельских территорий Алтайского края».

References

1. Kurtsev I.V. Ustoichivoe razvitie Agropromyshlennogo kompleksa Sibiri: predposylki, faktory, puti / RASKhN. Sibirskoe otdelenie. SIBNIIESKh. – Novosibirsk, 2005. – S. 38-85.

2. Miloserdov V.V., Miloserdov K.V. Agrarnaya politika Rossii - XX vek / FGUP «VO Misel'khoza Rossii». – M., 2005. – S. 67-101.

3. Statisticheskie dannye Glavnogo upravleniya sel'skogo khozyaistva Altaiskogo kraja.

4. Dolgosrochnaya tselevaya programma «Razvitie sel'skogo khozyaistva Altaiskogo kraja na 2013-2020 gody».

5. Dolgosrochnaya tselevaya programma «Ustoichivoe razvitie sel'kikh territorii Altaiskogo kraja».



УДК 332.7

И.А. Малышкина
I.A. Malysheva

**АНАЛИЗ ЗАТРАТ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВ
НА МУНИЦИПАЛЬНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ ДОЛИ**

**COST ANALYSIS OF ACQUISITION OF RIGHT
OF MUNICIPAL LAND SHARES**

Анализируются затраты приобретения прав на муниципальные земельные доли. Возникновение права муниципальной собственности на земельные доли происходит в случаях признания земельных долей в установленном законом порядке невостребованными (неиспользование земельной доли в течение трех и более лет подряд), а также в случаях отказа от права собственности на земельные доли. В последней редакции Федерального закона №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предусмотрено, по меньшей мере, пять вариантов приобретения прав на земельные доли, поступившие в собственность муниципального образования. На основании проведенного анализа сделаны выводы и сформулированы предложения по совершенствованию процесса вовлечения в оборот невостребованных земельных долей, на которые в установленном законом порядке было признано право собственности муниципального образования.

Ключевые слова: муниципальное образование, земли сельскохозяйственного назначения, невостребованная земельная доля, земельный участок, право собственности, аренда.

The costs of the acquisition of rights of municipal land shares are analyzed. The right of municipal ownership of land shares arises in the case when the land shares are unclaimed (the land shares which are not used for 3 years and longer) in accordance with the procedure established by law, and in the case of waiver of right of land share ownership. The last amendment of the Federal Law No. 101-FZ "On Agricultural Land Turnover" provides for at least five ways to accrue the rights of land shares of municipal ownership. Some proposals on improving the process of unclaimed land shares' return to land turnover are developed.

Keywords: municipality, agricultural lands, unclaimed land share, ownership, lease.

Малышкина Ирина Александровна, аспирант, Омский государственный аграрный университет им. П.А. Столыпина. Тел. 912-921-25-57. E-mail: malishkina@list.ru.

Malyshkina Irina Aleksandrovna, Post-Graduate Student, Omsk State Agricultural University named after P.A. Stolypin. Ph.: 912-921-25-57. E-mail: malishkina@list.ru.

Введение

Реформирование экономики России привело к коренной трансформации системы сельскохозяйственного землепользования. С начала 90-х годов начался переход от исключительно государственной формы собственности на землю к ее перераспределению.

В ходе земельной реформы только в Тюменской области 2,4 млн га сельскохозяйственных угодий были переданы в общую долевую собственность граждан в виде земельных долей без определения на местности границ этих земельных долей. При этом до сих пор не все граждане, получившие право собственности на земельные доли, воспользовались этим правом, что привело к появлению такого юридического понятия, как «невостребованная земельная доля».

Возникновение права муниципальной собственности на земельные доли происходит в случаях: 1) признания земельных долей в установленном порядке невостребованными (неиспользование земельной доли в течение трех лет подряд и более); 2) отказа от права собственности на земельные доли.

Проблема невостребованных земельных долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения актуальна как для Российской Федерации в целом, так и для Тюменской области в частности, поскольку неиспользование земель, состоящих из невостребованных долей, приводит к потере значительного количества сельскохозяйственной продукции и непоступлению земельных платежей в муниципальные бюджеты. По предварительным данным в Тюменской области невостребованные земельные доли составляют более 14%.

В соответствии с изменениями, внесенными Федеральным законом от 29.12.2010 г. № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения», с 1 июля 2011 г. изменилась процедура признания земельных долей, из земель сельскохозяйственного назначения, невостребованными. Внесенными изменениями предусматривается возможность признания права муниципальной собственности на невостребованные земельные доли, без проведения кадастровых работ, в связи с чем также изменились варианты вовлечения невостребованных земельных долей в сельскохозяйственное производство.

В последней редакции Федерального закона № 101-ФЗ «Об обороте земель сель-

скохозяйственного назначения» предусмотрено несколько вариантов приобретения прав на поступившие в собственность муниципального образования земельные доли.

Цель исследования – выявить наименее затратный вариант приобретения прав на муниципальные земельные доли.

Для реализации цели поставлены и решены следующие задачи:

1) на основе анализа нормативно-законодательных актов, регулирующих оборот земель сельскохозяйственного назначения, выявлены все возможные варианты приобретения прав на муниципальные земельные доли, а также условия приобретения при каждом варианте;

2) на конкретном примере проанализированы необходимые затраты первого года приобретения прав на муниципальные земельные доли по всем льготным вариантам;

3) на основании проведенного анализа сделаны выводы и сформулированы предложения по совершенствованию процесса вовлечения в оборот невостребованных земельных долей, на которые в установленном законом порядке было признано право собственности муниципального образования.

Исследовательская часть

При анализе положений Федерального закона № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а также отдельных статей Земельного кодекса РФ было выявлено, по меньшей мере, пять вариантов, которые могут возникнуть при вовлечении в оборот поступивших в собственность муниципального образования земельных долей.

Не позднее чем в течение одного месяца со дня возникновения права муниципальной собственности на земельную долю орган местного самоуправления обязан опубликовать в средствах массовой информации (СМИ) и разместить на своем официальном сайте информацию о возможности приобретения земельной доли на льготных условиях, которые состоят в том, что в течение шести месяцев сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство вправе приобрести такую земельную долю по цене, определяемой как произведение 15% кадастровой стоимости одного квадратного метра такого земельного участка и площади, соответствующей размеру этой земельной доли.

Если никто из указанных лиц не заключил договор купли-продажи земельной доли, орган местного самоуправления в течение года с момента возникновения права муниципальной собственности на нее обязан выделить

земельный участок в счет принадлежащих ему доли (долей) и поставить его на государственный кадастровый учет. Также орган местного самоуправления в течение двух недель обязан опубликовать в средствах массовой информации и разместить на своем официальном сайте информацию о возможности приобретения такого земельного участка на льготных условиях.

Льготные условия заключаются в том, что земельный участок, выделенный в счет земельных долей, находящийся в муниципальной собственности, передается использующим такой земельный участок сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству в собственность или аренду без проведения торгов, если они обратились в орган местного самоуправления с соответствующим заявлением в течение трех месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок. При этом

цена земельного участка устанавливается в размере не более 15% его кадастровой стоимости, а арендная плата – в размере 0,3% его кадастровой стоимости [1].

Если в орган местного самоуправления в течение трех месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок никто не обратился с заявлением о льготном приобретении, то данный участок поступает в фонд перераспределения земель. Продажа и сдача в аренду земельных участков из фонда перераспределения осуществляются на общих основаниях, то есть через проведение торгов (аукционов), если подано только одно заявление об участии в торгах – они не проводятся, договор купли-продажи (аренды) заключается с единственным заявителем.

Все возможные варианты приобретения прав на муниципальные земельные доли представлены на рисунке.

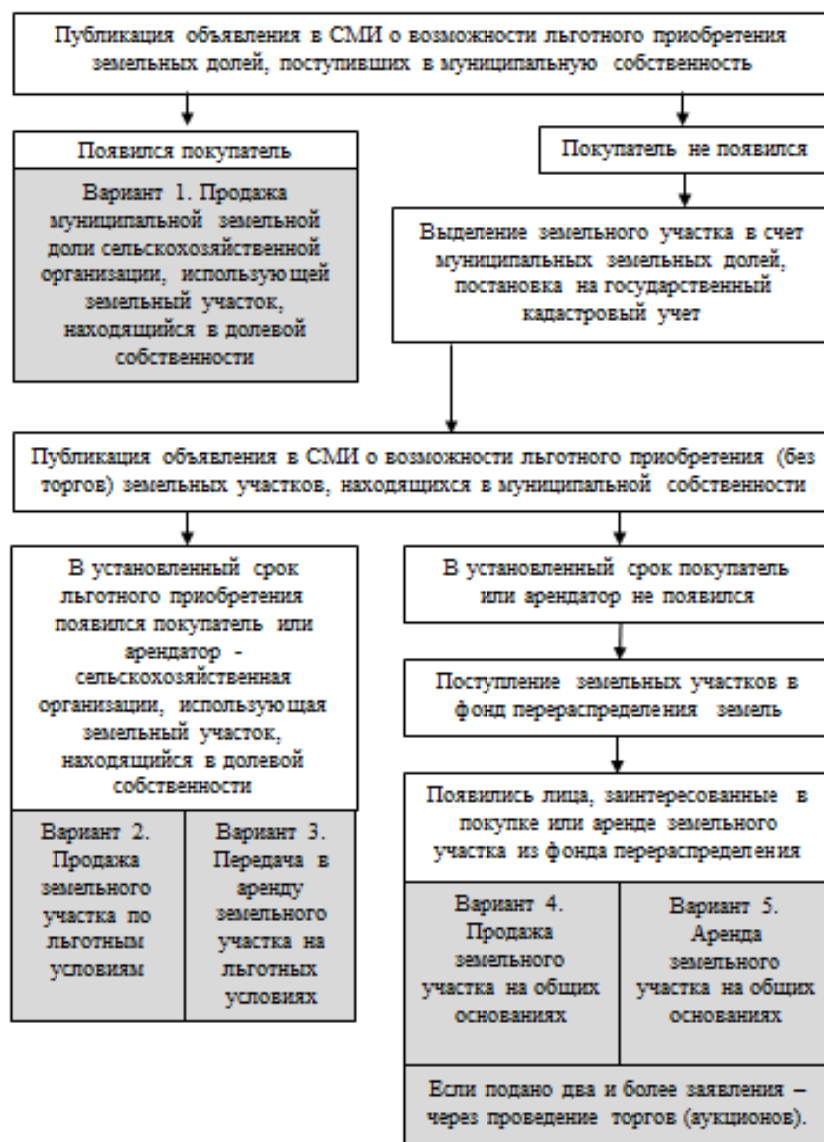


Рис. Варианты приобретения прав на муниципальные земельные доли

С точки зрения минимизации затрат на приобретение муниципальных земельных долей наибольшего внимания, по нашему мнению, заслуживают варианты, предусматривающие льготы для сельскохозяйственных организаций, использующих земельные участки, находящиеся в долевой собственности.

Для определения наименее затратного варианта приобретения муниципальных земельных долей сельскохозяйственными организациями целесообразно рассчитывать суммарные затраты первого года приобретения. На примере одного из муниципальных районов Тюменской области была смоделирована ситуация: в собственность одного из сельских поселений Тобольского района поступило 10 невостребованных земельных долей, размер одной земельной доли составляет 10 га. Земельные доли (или выделенный в счет них участок) желает приобрести сельскохозяйственная организация, использующая земельный участок, находящийся в долевой собственности, и соответственно, имеющая право на их льготное приобретение. Кадастровая стоимость одного квадратного метра такого участка соответствует среднему уровню кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Тобольском районе и составляет 0,33 руб/м² [2]. Кадастровая

стоимость соответствующего земельного участка составит 330 тыс. руб.

При расчете затрат первого года льготного приобретения муниципальных земельных долей (участков) было выявлено, что наибольшая сумма затрат для приобретателя возникает в случае выкупа земельных долей (табл.).

Значительную долю этих затрат составляет оплата услуг по формированию земельного участка в счет земельных долей, она сопоставима с выкупной стоимостью земельных долей и в некоторых случаях может превышать ее. В расчетах приводятся затраты при установлении границ земельного участка картометрическим методом.

При инструментальном установлении границ стоимость земельно-кадастровых работ будет в несколько раз выше. Помимо этого данная процедура потребует значительных затрат времени либо (дополнительно) оплату услуг посредников.

Из этого следует, что для непосредственных сельхозпроизводителей более целесообразно приобретение не земельных долей, а земельных участков, выделенных в счет них. В этом случае затраты на формирование земельного участка оплачиваются из бюджета муниципального образования (либо субсидируются субъектом РФ).

Таблица

Расчет затрат первого года льготного приобретения муниципальных земельных долей (участков) на примере Тобольского района

Варианты приобретения	Виды затрат	Затраты, руб.
Вариант 1. Выкуп муниципальных земельных долей	Выкупная стоимость (15% от кадастровой стоимости соответствующего земельного участка)	49500
	Государственная пошлина за регистрацию права собственности на земельные доли	1000
	Формирование земельного участка в счет долей: - проведение собрания участников долевой собственности; - межевание земельного участка; - постановка на государственный кадастровый учет	45000
	Государственная пошлина за регистрацию права собственности на земельный участок	200
	Земельный налог (0,3% от кадастровой стоимости)	990
	Итого по варианту 1	96690
Вариант 2. Выкуп земельного участка	Выкупная стоимость (не более 15% от кадастровой стоимости земельного участка)	49500
	Государственная пошлина за регистрацию права собственности на земельный участок	200
	Земельный налог (0,3 % от кадастровой стоимости)	990
	Итого по варианту 2:	50690
Вариант 3. Аренда земельного участка	Государственная пошлина за регистрацию права аренды на земельный участок (при сроке аренды более 1 года)	200
	Арендная плата (0,3% от кадастровой стоимости)	990
	Итого по варианту 3	1190

Для приобретателей земельного участка на льготных основаниях значительное преимущество с точки зрения минимизации затрат имеет аренда (вариант 3). В этом случае сельскохозяйственной организации не нужно выплачивать выкупную стоимость за земельный участок, разница между арендной платой и земельным налогом за соответствующий земельный участок, как правило, незначительна. В ряде муниципальных районов (Армизонском, Нижнетавдинском, Сладковском и Тобольском) ставка земельного налога составляет 0,3% от кадастровой стоимости земельного участка, что соответствует ставке арендной платы льготного приобретения земельного участка. В других районах юга области ставки земельного налога на земли сельскохозяйственного назначения варьируют от 0,1 до 0,3% [2]. Максимальный срок аренды участков из земель сельскохозяйственного назначения ограничен достаточно большим сроком – 49 лет. В таких условиях (при неизменной ставке арендной платы) льготное приобретение сформированного земельного участка в аренду является наименее затратным вариантом. Как показывает практика, именно такой вариант получил наибольшее распространение в Тюменской области.

При всех преимуществах для сельхозпроизводителей льготное предоставление земельных долей (участков) имеет и существенный отрицательный момент – при этом не обеспечены равные права приобретения для всех заинтересованных лиц. Льготы имеют сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство, использующие земельный участок, находящийся в общей долевой собственности, но это не значит, что данные приобретатели являются наиболее эффективными пользователями земли.

Если в орган местного самоуправления в течение трех месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок никто не обратился с заявлением о льготном приобретении, то данный участок поступает в фонд перераспределения земель. Данные фонды создаются с целью перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокосения, выпаса скота [3].

Земли, находящиеся в муниципальной собственности на основании ст. 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», предоставляются гражданам и юридическим лицам на основании торгов, исключе-

нием является случай, когда подано только одно заявление на участие. При этом необходимо учитывать, что согласно действующему законодательству в счет невостребованных земельных долей муниципальное образование может выделить только земли самого худшего качества. Как правило, если такие земли не были приобретены на льготных условиях, то и на общих основаниях реализовать их будет достаточно сложно.

В таких случаях муниципальные образования обращаются к оценщикам, так как проведение оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично муниципальным образованиям [4].

В Тюменской области имели место случаи, когда на объявление об организации торгов не было подано ни одной заявки об участии в них. Это можно объяснить в первую очередь неадекватной рыночной оценкой земельных участков.

Помимо низкого качества земли и неадекватной оценки причиной отсутствия интереса к приобретению муниципальных участков в составе категории земель сельскохозяйственного назначения может быть в целом депрессивная экономическая ситуация в районе. В таких случаях, по нашему мнению, должна быть законодательно предусмотрена процедура предоставления в безвозмездное пользование земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, с правом его последующего (по истечении определенного срока и при надлежащем использовании) безвозмездного приобретения в собственность без права изменения целевого назначения. Если появляется несколько заинтересованных лиц, то необходимо применение конкурсного подхода по следующим критериям: имеющийся опыт деятельности в сфере сельского хозяйства, квалификация работников, размер гарантированных инвестиций в сельхозпроизводство и др.

Данное предложение можно рассматривать как шестой вариант приобретения прав на муниципальные земельные доли, целесообразный в случае, когда ни в одном из предыдущих вариантов заинтересованный покупатель или арендатор не появился (рис.).

Выводы

На основании анализа затрат приобретения прав на муниципальные земельные доли можно сделать следующие выводы:

- наименее затратным вариантом приобретения прав на муниципальные земельные доли для сельскохозяйственных организаций и крестьянских хозяйств является приобретение права аренды на льготных условиях на уже выделенные земельные участки, что подтверждает практика проведения работ по во-

влечению невостребованных земельных долей в оборот в Тюменской области;

- льготное предоставление земельных долей (участков) имеет существенный отрицательный момент – при этом не обеспечены равные права приобретения для всех заинтересованных лиц, при наличии нескольких заинтересованных лиц необходим конкурсный подход к претендентам на льготное приобретение;

- в целом, схема приобретения прав на муниципальные земельные доли, предусмотренная федеральным законодательством, достаточно эффективна (в случае субсидирования затрат муниципальных образований на формирование земельных участков в счет земельных долей), но в ней не предусмотрен случай, когда при всех существующих вариантах заявители отсутствуют;

- необходимо внесение изменений в Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в части приобретения прав на земельные участки из фонда перераспределения земель района в случае отсутствия заявлений об участии в торгах, а именно, внесение положений о возможности предоставления таких земельных участков в безвозмездное пользование с правом его последующего безвозмездного приобретения в собственность.

Библиографический список

1. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ.

Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

2. Доклад о состоянии и использовании земель в Тюменской области в 2012 году / Управление Росреестра по Тюменской области. – Тюмень, 2013. – 118 с.

3. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

4. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

References

1. Ob oborote zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya [Elektronnyi resurs]: Federal'nyi zakon ot 24.07.2002 № 101-FZ. Dostup iz sprav.-pravovoi sistemy «Konsul'tant Plyus».

2. Doklad o sostoyanii i ispol'zovanii zemel' v Tyumenskoj oblasti v 2012 godu / Upravlenie Rosreestra po Tyumenskoj oblasti. – Tyumen', 2013. – 118 s.

3. Zemel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii [Elektronnyi resurs]: Federal'nyi zakon ot 25.10.2001 № 136-FZ. Dostup iz sprav.-pravovoi sistemy «Konsul'tant Plyus».

4. Ob otsenochnoi deyatelnosti v Rossiiskoi Federatsii [Elektronnyi resurs]: Federal'nyi zakon ot 29.07.1998 № 135-FZ. Dostup iz sprav.-pravovoi sistemy «Konsul'tant Plyus».

