

**ВОПРОСЫ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
ИЗ СОСТАВА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Гайнутдинов И. Г., Мухаметгалиев Ф. Н., Авхадиев Ф. Н.

Реферат. Один из факторов, тормозящих дальнейшее развитие сельскохозяйственных предприятий различных организационно-правовых форм – несовершенство земельного законодательства. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, при предоставлении их в аренду или собственность через проведение аукционов не всегда достаются крестьянским (фермерским) хозяйствам или сельскохозяйственным предприятиям, которым они необходимы для производства. Это связано с высокими транзакционными издержками, которые обусловлены необходимостью формирования, постановки на кадастровый учет и регистрации прав на земельные участки, а также затратами на проведение аукционов по их предоставлению. При этом в результате торгов на таких аукционах арендные платежи очень часто завышаются по причине недобросовестной конкуренции со стороны участников, не осуществляющих сельскохозяйственную деятельность. Взаимоотношения сельскохозяйственных товаропроизводителей с государственными и муниципальными органами исполнительной власти по вопросам владения, пользования и распоряжения земельными участками из категории земель сельскохозяйственного назначения, в том числе находящихся в государственной или муниципальной собственности, регулирует Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Ряд его положений не способствует передаче земель сельскохозяйственного назначения эффективным собственникам – сельскохозяйственным товаропроизводителям. С другой стороны, низкая эффективность аграрного производства, обусловленная объективными и субъективными причинами, не позволяет устанавливать размеры арендной платы на уровне, интересующем собственников земельных долей. Необходимо на уровне министерств земельных и имущественных отношений субъектов Российской Федерации разработать Положения о проведении аукционов по продаже земель сельскохозяйственного назначения в собственность или права аренды на них, в которых должны быть отражены критерии, предъявляемые к участникам таких аукционов. Арендная плата за земли, находящиеся в долевой собственности, должна составлять не менее 3 % от денежной выручки с 1 га.

Ключевые слова: земельное законодательство, земли сельскохозяйственного назначения, собственность, аукцион, арендная плата.

Введение. Вопросы регулирования земельных отношений включают в себя такие аспекты, как научное, кадровое и информационное обеспечение, которые во многом определяют эффективность управления земельными ресурсами [1, 2, 3]. Кроме того, она зависит от ответственности и добросовестности собственников этого основного средства производства, использования земель сельскохозяйственного назначения в качестве объекта спекулятивных операций и др.

В Республике Татарстан с 2012 г. реализуются мероприятия, предусмотренные двумя значимыми для развития малого аграрного бизнеса ведомственными Программами: «Развитие семейных животноводческих ферм на базе крестьянских (фермерских) хозяйств в Республике Татарстан» и «Поддержка начинающих фермеров в Республике Татарстан». В 2012–2018 гг. в рамках первой из них на развитие животноводческих ферм в 404 фермерских хозяйствах были выделены гранты на сумму 1147 млн руб., по второй – 589 начинающим фермерам – 973,8 млн рублей. Все это способствовало росту численности К(Ф)Х, а также повышению объемов производства продукции ими за последние 5 лет (2013–2017 гг.) в стоимостном выражении в 2,21 раза. В физическом исчислении производство фермерскими хозяйствами зерна увеличилось в 1,8 раза, сахарной свеклы – в 1,6 раза, семян подсолнечника – в 24 раза, овощей открытого грунта – в 3,8 раза, молока – в 1,2 раза [3].

В то же время дальнейшему росту числа крестьянских хозяйств и расширению обрабатываемых ими площадей препятствует несовершенство законодательства в части выявления неиспользуемых сельскохозяйственных земель и предоставления их в пользование или собственность фермерским хозяйствам [4, 5].

Цель исследований – выработка рекомендаций по установлению размеров арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в долевой собственности граждан, а также в государственной или муниципальной собственности, при передаче их сельскохозяйственным предприятиям и фермерским хозяйствам в аренду для дальнейшего совершенствования механизма оборота земель сельскохозяйственного назначения, способствующего передаче их эффективно работающим сельскохозяйственным товаропроизводителям, стабилизации землепользования и землевладения.

Условия, материалы и методы исследований. Объект исследования – предприятия малых форм хозяйствования и земельные отношения в сельском хозяйстве, а также тенденции и факторы, влияющие на эффективность землепользования. Работу выполняли на материалах Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Татарстан, а также на основе собственных наблюдений. В ходе исследований применяли системный и сравнительный, аналитический и экономико-статистический анализы, монографический метод. Статистическую обработку проводили

с использованием общепринятых методик экономического анализа.

Анализ и обсуждение результатов исследований. На сегодняшний день существуют два основных способа приобретения сельхозтоваропроизводителями земельных участков сельскохозяйственного назначения: раздел земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности (первичное предоставление) и покупка земельных долей с последующим выделением в самостоятельный участок у собственников на вторичном рынке.

Первичное предоставление земель возможно как по результатам аукциона, так и без его проведения. Согласно п. 5.1 статьи 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», участки, сформированные из земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, в том числе за счет невостребованных земельных долей, должны быть предложены использующим их сельскохозяйственным организациям или крестьянским (фермерским) хозяйствам. Такая процедура возможна в том случае, когда последние в течение 6 месяцев после государственной регистрации муниципальной собственности на земельный участок обратились с заявлением о заключении договора купли-продажи или аренды. Участок при этом продается по цене не более 15 % кадастровой стоимости, а если передают в аренду, то размер арендной платы составляет 0,3 % его кадастровой стоимости. Механизм признания права муниципальной собственности на земельные доли регулируется п. 1.1 статьи 12, п. 8 статьи 12.1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» №101-ФЗ от 24.07.2002 года. В большинстве случаев процедура признания муниципальной собственности на невостребованные земельные доли на практике в основном реализована. По состоянию на 01.01.2017 г. площадь невостребованных земель сельскохозяйственного назначения в Республике Татарстан составля-

ла 395,4 тыс. га, в том числе на 225,3 тыс. га, или 56,9 % решением суда было признано право муниципальной собственности (табл. 1).

После признания муниципальной собственности на невостребованную земельную долю, если она не была продана сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству, необходимо выделить земельный участок в натуре, поставить его на кадастровый учет и зарегистрировать право муниципальной собственности на такой участок. Последнее осуществляется согласно ст. 13 и ст.13.1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Во многих случаях сельскохозяйственные организации и крестьянские (фермерские) хозяйства пропускают срок покупки земельных долей, право собственности, на которые перешли в муниципалитет, а формирование земельного участка в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности в большинстве случаев тормозится из-за отсутствия в бюджете средств для проведения кадастровых работ. Их выполняют кадастровые инженеры, которые согласовывают площадь, местоположение и размеры земельного участка, выделяемого в счет земельных долей. Предельные максимальные цены на работы по подготовке проекта межевания земельных участков устанавливают субъекты РФ (п.4, статьи 13.1). Таким образом, необходимо выделить средства для подготовки проекта межевания земельного участка, в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности из региональных бюджетов. Работы по подготовке проектов межевания таких земельных участков могут быть переданы на основании тендера организациям, имеющим сертифицированных кадастровых инженеров. При этом муниципалитетам районного уровня необходимо будет ужесточить контроль за работой органов местного самоуправления в части выполнения ими своих обязанностей, вытекающих из сути статей 12.1 и 13.1 Феде-

Таблица 1 – Площадь невостребованных земельных долей и размер арендной платы за один гектар земель, находящихся в долевой собственности в разрезе экономических зон РТ (на 01.01.2019 г.)

Наименование экономических зон	Всего земель, тыс. га	Невостребованные земельные доли, тыс. га	Земли, признанные муниципальной собственностью по решению суда, тыс. га	Средняя арендная плата, руб./га	Денежная выручка, тыс. руб./га пашни (за 2012–2018 гг.)	Арендная плата по отношению к денежной выручке, %
Казанская	692,7	45,5	20,0	519	41,5	1,3
Набережно-челнинская	979,6	102,3	41,7	584	39,4	1,5
Юго-Восточная	891,5	103,1	73,4	392	14,7	2,6
Предволжская	583,5	36,4	22,9	523	19,7	2,7
Предкамская	621,7	48,8	30,8	585	23,4	2,5
Закамская	865,5	59,3	36,5	581	17,9	3,2
Итого РТ	4634,5	395,4	225,3	560	26,4	2,1

рального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Кроме того, на наш взгляд, целесообразно убрать шестимесячный срок, отведенный сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам для подачи заявления на продажу в собственность или передачу в аренду земельного участка, сформированного в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, и изложить абзац первый пункта 5.1 ст.10 в следующей редакции:

«5.1 Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности и выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, передается использующим такой земельный участок сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству в собственность или аренду без проведения торгов в случае, если сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство обратилось в орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора купли-продажи или договора аренды такого земельного участка. При этом цена такого земельного участка устанавливается в размере не более 15 % его кадастровой стоимости, а арендная плата – 0,3 % его кадастровой стоимости».

В качестве «не востребуемых земель» могут выступать земельные участки, находящиеся в собственности физических и (или) юридических лиц, неиспользуемые ими по целевому назначению в течение 3 и более лет подряд. Порядок изъятия и продажи таких участков, а также используемых собственниками земельных участков, способами, приводящими к существенному снижению плодородия почв, причиняющими вред окружающей среде, изложены в статье 6 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Реализация этих процедур – прерогатива уполномоченного органа исполнительной власти по осуществлению государственного земельного надзора (Россельхознадзор) и органов исполнительной власти субъекта РФ. Многие пункты указанной статьи вступили в свою силу только с 1 января 2017 г. и должны упростить изъятие неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения у нерадивых собственников и передачу их эффективным владельцам. После принудительного изъятия на основании решения суда такие земли должны быть выставлены на аукцион, что, с одной стороны, обуславливает дополнительные затраты на формирование земельного участка и проведение аукциона, но, с другой, должно обеспечивать переход их к эффективным собственникам.

Вследствие отсутствия разработанного и утвержденного соответствующими уполномоченными органами субъектов Российской Федерации Положения о проведении аукциона по предоставлению земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государ-

ственной или муниципальной собственности, в аренду или в собственность не редки случаи, когда участниками таких аукционов становятся люди или юридические лица, не имеющие никакого отношения к сельскому хозяйству. Они в основном спекулируют на продажах и сначала, повышая ставки на земельные участки и размер арендной платы, побеждают на аукционах, а затем предлагают эти участки тем, кому они нужны, за определенную дополнительную плату или отказываются от подписания результатов аукциона. Например, в Актаньшском муниципальном районе 7-10 сентября прошел аукцион [6] по продаже права аренды на земли сельскохозяйственного назначения, находящихся на территории землепользования ООО «Эконом». Как следует из данных протокола №2 от 10.10.2019 г., размещенного на официальном сайте Актаньшского муниципального района РТ, на торги было выставлено право заключения договора аренды на 11 участков из земель сельскохозяйственного назначения сроком на 49 лет, в том числе лот 1 земельный участок площадью 282,5 га (первоначальный размер годовой арендной платы – 224,59 тыс. руб., по результатам аукциона – 9994,38 тыс. руб.), лот 2 – 426,24 га (соответственно 290,27 тыс. руб. и 26649,994 тыс. руб.), лот 3 – 198,28 га (145,74 тыс. руб. и 4522,32 тыс. руб.), лот 4 – 3,31 га (5,16 тыс. руб. и 4338,0 тыс. руб.), лот 5 – 571,13 га (450,62 тыс. руб. и 6785,57 тыс. руб.), лот 6 – 17,137 га (23,752 тыс. руб. и 242,514 тыс. руб.), лот 7 – 265,87 га (205,78 тыс. руб. и 2508,535 тыс. руб.), лот 8 – 16,24 га (24,52 тыс. руб. и 128,23 тыс. руб.), лот 9 – 1,499 га (1,38 тыс. руб. и 2407,60 тыс. руб.), лот 10 – 17,13 га (24,57 тыс. руб. и 213,299 тыс. руб.), лот 11 – 141,9 га (первоначальный размер годовой арендной платы 112,17 тыс.руб., по результатам аукциона – 2124,537 тыс.руб.). Победителем по лотам №№1, 2, 4, 5, 7, 10, 11 признано ООО «Геосервис», которое не относится к числу сельскохозяйственных товаропроизводителей и не осуществляет деятельность в сфере сельскохозяйственного производства. В целом этот участник аукциона приобрел право на аренду земельных участков площадью 1707,91 га за общую годовую сумму арендной платы 52,664 млн руб. Таким образом, годовой размер арендной платы за 1 га площади сельскохозяйственных земель составила в среднем 30835 руб. Из-за таких участников аукционов и отсутствия разработанного и утвержденного Положения о их проведении страдают реальные товаропроизводители, выращивающие на этих землях сельскохозяйственную продукцию. Например, представитель ООО «Эконом» (предыдущий арендатор этих земель) в итоге вынужден был приобрести право аренды на земельные участки общей площадью 216,9 га (лоты №№3, 6, 9) за почти 7,17 млн руб. в год, то есть чуть больше 33 тыс. руб./га. Тогда как, по данным Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Татарстан, денежная выручка от реализации продукции сельского хозяй-

ства в расчете на 1 га пашни в Актанышском муниципальном районе в 2018 г. составляла всего 30,2 тыс. руб., а стоимость валовой продукции в текущих ценах 37,0 тыс. руб. А в целом по Набережночелнинской экономической зоне, к которой относится этот муниципальный район, величина денежной выручки с 1 га пашни составила 46,9 тыс. руб. (табл. 2). Таким образом, при нерешенности вопросов предоставления земельных участков в аренду сельскохозяйственным товаропроизводителям и незащищенности их от недобросовестных участников аукционов (которые, в том числе могут действовать в рамках различных коррупционных схем), только затраты на аренду земельных участков могут достигать 70 % денежной выручки и более. О какой доходности сельскохозяйственных предприятий может идти речь в такой ситуации?

Для решения этой проблемы необходимо разработать и принять Положение о проведении аукциона по предоставлению земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду или в собственность и включить в него критерии, аналогичные тем, которые предъявляют участникам конкурса, претендующим на гранты по созданию крестьянских (фермерских) хозяйств или высокотехнологичных семейных животноводческих хозяйств. Так как земли сельскохозяйственного назначения необходимо использовать для производства сельскохозяйственной продукции, а этой деятельностью никак не могут заниматься случайные, не подготовленные люди, не имеющие соответствующего образования или опыта работы в отрасли в качестве индивидуального предпринимателя или гражданина, ведущего личное подсобное хозяйство. Тем более, не имеющие постоянной регистрации в том муниципальном районе, в котором находятся земельные участки [7, 8, 9].

Необходимо отметить, что согласно статье 39.7 Земельного кодекса РФ, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности и передаваемой в

аренду через проведение аукциона, устанавливается по результатам аукциона. При предоставлении в аренду без торгов размер арендной платы определяется субъектами РФ (если земельные участки находятся в собственности субъектов РФ или государственная собственность на них не разграничена) и органами местного самоуправления (на земельные участки, находящиеся в их собственности). Согласно пунктам 12 и 14 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, начальная цена предмета аукциона по продаже земельного участка или на право заключения договора аренды устанавливаются по выбору уполномоченного органа по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» или в случае продажи земельного участка – по кадастровой стоимости, а в случае заключения договора аренды – в размере не менее 1,5 % кадастровой стоимости, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее, чем за 5 лет до даты принятия решения о проведении аукциона. То есть первоначальная стоимость земельного участка или первоначальный размер арендной платы устанавливается по выбору уполномоченного органа, что не способствует объективности определения начальной цены предмета аукциона.

В связи с тем, что по результатам аукциона размеры арендной платы, а, соответственно, и затраты сельскохозяйственных организаций и фермерских хозяйств, в основном возрастают, органам исполнительной власти, при наличии возможностей, предусмотренных земельным законодательством, следовало бы при прочих равных условиях отдавать предпочтение заключению договоров аренды с сельскохозяйственными товаропроизводителями без проведения торгов, четко закрепив это в соответствующих нормативных документах. Возможности заключения договоров аренды на земли сельскохозяйственного назначения без проведения торгов предусмотрены статьей 39.6 Земельного кодекса РФ – пункт 2 (подпункты 12, 15, 29.1, 31) и пункт 3.

Размер арендной платы за земли, находящиеся в долевой собственности, по рекомен-

Таблица 2 – Динамика денежной выручки в расчете на 1 га пашни в разрезе экономических зон РТ, тыс. руб.

Экономическая зона	Год							Среднее за 2012–2018 гг.
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
Казанская	28,3	32,1	35,7	43,7	46,8	50,8	53,1	41,5
Набережночелнинская	25,7	28,8	37,1	44,1	47,6	45,9	46,9	39,4
Юго-Восточная	10,8	10,9	12,4	15,7	18,0	17,2	18,1	14,7
Предволжская	14,4	14,6	16,6	21,0	24,1	23,0	24,1	19,7
Предкамская	15,0	16,0	19,3	23,5	27,2	30,8	32,2	23,4
Закамская	13,4	14,2	15,5	17,9	21,0	21,9	21,1	17,9
В среднем по РТ	18,3	19,9	23,2	27,9	30,9	31,9	32,9	26,4

дации Минсельхозпрода РТ, должен составлять 5,5 % от стоимости реализации зерна с 1 га пашни, в 2017 г. это было равно 707 руб./га. На практике на 01.01.2019 г. по экономическим зонам Республики Татарстан он варьировал от 392 до 585 руб., что не превышает 3 % от денежной выручки с 1 га (см. табл.). Наименьшая величина этого показателя (1,3... 1,5 %) отмечена в муниципальных районах Казанской и Набережночелнинской экономических зон, что обусловлено положительным влиянием на размеры денежной выручки в расчете на 1 га пашни наличия на их территории специализированных птицеводческих и крупных перерабатывающих предприятий, которых нет или очень мало в других экономических зонах [10]. Самая высокая доля арендной платы от денежной выручки отмечена в Закамской экономической зоне, а наибольшая средняя арендная плата в абсолютном выражении — в Предкамской экономической зоне [11].

Если бы арендная плата в Казанской и Набережночелнинской экономической зонах составляла 3 % от денежной выручки, ее абсолютные величины были бы равны 1245 и 1182 руб./га соответственно. Поскольку на их территории в основном выращивают высокомаржинальные культуры (масличные, технические и овощные), это вполне реально. В таком случае и собственники земельных долей будут заинтересованы передавать их в долгосрочную аренду. Следовательно, увеличение денежной выручки с 1 га пашни должно сопровождаться повышением размера арендной платы.

При этом если за 2014–2018 гг. рост денежной выручки в расчете на 1 га пашни по экономическим зонам РТ (см. табл. 2) варьировал от 26 % (Набережночелнинская) до 66 % (Предкамская), то размеры арендной платы увеличились только на 27...28 %.

Выводы. По результатам проведенных исследований, Министерству земельных и имущественных отношений РТ, как уполномо-

ченному органу исполнительной власти в части распоряжения земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, с целью дальнейшего совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения и обеспечения стабильности землепользования сельхозтоваропроизводителям, не нарушающим земельное законодательство, рационально и эффективно использующим земельные участки сельскохозяйственного назначения, можно предложить следующие меры.

Разработать и утвердить Положение о проведении аукциона, по предоставлению земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду или в собственность. В этом документе следует четко определить все условия и критерии участия и проведения аукционов, а также случаи прямой продажи (при условии одного заявителя) по аналогии с требованиями к участникам конкурсного отбора по программе «Поддержка начинающих фермеров в Республике Татарстан». При этом целесообразно не допускать к участию претендентов, которые не признаны сельскохозяйственными товаропроизводителями. Это так же может способствовать снижению коррупционной составляющей в обороте земель сельскохозяйственного назначения.

При проведении аукционов начальный размер арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной и муниципальной собственности и предоставляемые для ведения сельскохозяйственной деятельности, целесообразно принять равным в размере не менее 0,3 % и не более 1,5 % от кадастровой стоимости земель.

За арендуемые земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в долевой собственности, сельскохозяйственным товаропроизводителям можно рекомендовать величину арендной платы в размере не менее 3 % от денежной выручки с 1 га.

Литература

1. Авхадиев Ф. Н. Развитие внутрисельскохозяйственных экономических отношений в сельскохозяйственных организациях // Вестник Казанского государственного аграрного университета. 2011. Т. 6. № 2 (20). С. 8-10.
2. Гайнутдинов И. Г. Малый аграрный бизнес: понятие, организационно-правовые формы и критерии классификации // Достижения науки и техники АПК. 2012. № 2. С. 6-9.
3. Гайнутдинов И. Г. Роль кадрового обеспечения аграрного бизнеса в повышении эффективности использования земельных ресурсов // Вестник Казанского государственного аграрного университета. 2014. Т. 9. № 1 (31). С. 5-10.
4. Концепция и методология устойчивого развития агропромышленного комплекса Республики Татарстан / Д. И. Файзрахманов, А. Р. Валиев, Р. М. Низамов и др. Казань: Казанский ГАУ, 2015. 120 с.
5. Экономический механизм функционирования подразделений сельскохозяйственных предприятий / Ф. Н. Мухаметгалиев и др. Казань: Издательство КГСХА, 2000. 190 с.
6. Интернет-ресурс. Открытый доступ. <https://beznen.ru/basma/2019-41/aktanishhta-seer-auktion-elle-seyasi-uen-mi/>
7. Размещение производства – фактор обеспечения продовольственной безопасности страны / И. Н. Сафиуллин, Л. Г. Ибрагимов и др. // Роль социально-экономической науки в обеспечении продовольственной безопасности страны: Материалы Международной научно-практической конференции. Казань: Казанский государственный аграрный университет, 2018. С. 124-126.
8. Problems of regional grain market development / F. N. Mukhametgaliev, L. F. Sitdikova, F. N. Avkhadiev, et al. // International Scientific-Practical Conference "Agriculture and Food Security: Technology, Innovation, Markets, Human Resources". BIO Web of Conferences, 2020. № 17.
9. Khashapov N. F., Nafikov M. M., Nigmatzyanov A. R. The state of the technical level of domestic agricultural machinery // IOP Conference Series: Materials Science and Engineering. 2019. P. 012047.
10. Хафизов Д. Ф., Хисматуллин М. М., Исаячева Е. С. Совершенствование форм собственности и хо-

зяйствования на основе привлечения инвестиций, развития кооперации и агропромышленной интеграции // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. 2006. № 3. С. 25-26.

11. Trends in the formation of the current agrifood policy of Russia / Mukhametgaliev F. N., Sitdikova L. F., Mukhametgalieva F. F., et al. // Studies on Russian Economic Development. 2019. Vol. 30. № 2. P. 162-165.

Сведения об авторах:

Гайнутдинов Ильгизар Гильмутдинович – кандидат сельскохозяйственных наук, доцент кафедры организации сельскохозяйственного производства, e-mail: ilgizargg@mail.ru

Мухаметгалиев Фарит Нургалиевич – доктор экономических наук, профессор кафедры организации сельскохозяйственного производства, e-mail: fem59@mail.ru

Авхадиев Фаяз Нурисламович – кандидат экономических наук, доцент кафедры организации сельскохозяйственного производства, e-mail: fn1973@mail.ru

ФГБОУ ВО «Казанский государственный аграрный университет», г. Казань, Россия.

ISSUES OF IMPROVEMENT OF LAND TURNOVER FROM AGRICULTURAL LAND COMPOSITION

Gaynutdinov I.G., Mukhametgaliev F.N., Avkhadiyev F.N.

Abstract. One of the factors hindering the further development of agricultural enterprises of various legal forms is the imperfection of land legislation. Land plots that are in state or municipal ownership, when leased or owned through auctions, are not always given to peasant (farmer) households or agricultural enterprises that need them for production. This is due to the high transaction costs, which are caused by the need to form, register for cadastral registration and registration of rights to land, as well as the costs of holding auctions to provide them. Moreover, as a result of tenders at such auctions, rental payments are often overstated due to unfair competition from participants who do not carry out agricultural activities. Relations between agricultural producers and state and municipal executive authorities on the ownership, use and disposal of land from the category of agricultural land, including state or municipal property, are regulated by the Federal Law “On the Turnover of Agricultural Land”. A number of its provisions do not facilitate the transfer of agricultural land to effective owners - agricultural producers. On the other hand, the low efficiency of agricultural production, due to objective and subjective reasons, does not allow to set the rent at a level of interest to owners of land shares. It is necessary at the level of the ministries of land and property relations of the constituent entities of the Russian Federation to develop Regulations on holding auctions for the sale of agricultural land in ownership or lease rights on them, which should reflect the criteria for participants in such auctions. The lease payment for lands in shared ownership shall be at least 3% of the cash proceeds from 1 ha.

Key words: land legislation, agricultural land, property, auction, rent.

References

1. Avkhadiyev F.N. Development of intraeconomic economic relations in agricultural organizations. [Razvitie vnutrikhozyaystvennykh ekonomicheskikh otnosheniy v selskokhozyaystvennykh organizatsiyakh]. // *Vestnik Kazanskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta*. – The herald of Kazan State Agrarian University. 2011. Vol. 6. № 2 (20). P. 8-10.

2. Gaynutdinov I. G. Small agricultural business: concept, legal form and classification criteria Malyy agrarnyy biznes: ponyatiye, organizatsionno-pravovyye formy i kriterii klassifikatsii // *Dostizheniya nauki i tekhniki APK. - Achievements of science and technology of the agro-industrial complex*. 2012. № 2. P. 6-9.

3. Gaynutdinov I. G. The role of staffing of the agricultural business in improving the efficiency of land use. [Rol kadrovogo obespecheniya agrarnogo biznesa v povyshenii effektivnosti ispolzovaniya zemelnykh resursov]. // *Vestnik Kazanskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta*. – The herald of Kazan State Agrarian University. 2014. Vol. 9. № 1 (31). P. 5-10.

4. *Kontseptsiya i metodologiya ustoychivogo razvitiya agropromyshlennogo kompleksa Respubliki Tatarstan*. [The concept and methodology of sustainable development of the agro-industrial complex of the Republic of Tatarstan]. / D.I. Fayzrakhmanov, A.R. Valiev, R.M. Nizamov and others. Kazan: KazanskiyGAU, 2015. P. 120.

5. *Ekonomicheskiy mekhanizm funktsionirovaniya podrazdeleniy selskokhozyaystvennykh predpriyatiy*. [The economic mechanism of the functioning of agricultural enterprises' divisions]. / F. N. Mukhametgaliev and others. Kazan: Izdatelstvo KGSKhA, 2000. P. 190.

Internet-resurs. Otkrytyy dostup. <https://beznen.ru/basma/2019-41/aktanishtha-seer-auktsion-elle-seyasi-uen-mi/>

6. *Razmeshchenie proizvodstva – faktor obespecheniya prodovolstvennoy bezopasnosti strany*. // *Rol sotsialno-ekonomicheskoy nauki v obespechenii prodovolstvennoy bezopasnosti strany: Materialy Mezhdunarodnoy nauchno-prakticheskoy konferentsii*. (The location of production - the factor of ensuring food security of the country. / I.N. Saifullin, L.G. Ibragimov and others // The role of social and economic science in ensuring food security of the country: Proceedings of International scientific and practical conference). Kazan. Kazanskiy gosudarstvennyy agrarnyy universitet. 2018. P. 124-126.

7. Problems of regional grain market development / F. N. Mukhametgaliev, L. F. Sitdikova, F. N. Avkhadiyev, et al. // International Scientific-Practical Conference “Agriculture and Food Security: Technology, Innovation, Markets, Human Resources”. BIO Web of Conferences, 2020. № 17

8. Kashapov N. F., Nafikov M. M., Nigmatzyanov A. R. The state of the technical level of domestic agricultural machinery // IOP Conference Series: Materials Science and Engineering. 2019. C. 012047.

9. Khafizov D.F., Khismatullin M.M., Isaycheva E.S. Improving ownership and management based on attracting investment, development of cooperation and agro-industrial integration. [Sovershenstvovanie form sobstvennosti i khozyaystvovaniya na osnove privlecheniya investitsiy, razvitiya kooperatsii i agropromyshlennoy integratsii]. // *Ekonomika selskokhozyaystvennykh i pererabatyvayushchikh predpriyatiy*. - Economics of Agricultural and Processing Enterprises. 2006. № 3. P. 25-26.

10. Trends in the formation of the current agrifood policy of Russia / Mukhametgaliev F. N., Sitdikova L. F., Mukhametgalieva F. F., et al. // Studies on Russian Economic Development. 2019. T. 30. № 2. C. 162-165.

Authors:

Gaynutdinov Ilgizar Gilmutdinovich - Ph.D. of Agricultural Sciences, Associate Professor of Agricultural production organization Department, e-mail: ilgizargg@mail.ru

Mukhametgaliev Farit Nurgalievich - Doctor of Economics, Professor of Agricultural production organization Department, e-mail: fem59@mail.ru

Avkhadiyev Fayaz Nurislamovich - Ph.D. of Economic sciences, Associate Professor of Agricultural production organization Department, e-mail: fn1973@mail.ru

Kazan State Agrarian University, Kazan, Russia.