

СОХРАНИТЬ И ОБИХОДИТЬ

Как уже сообщалось в нашей газете, в минувший вторник в областном Доме Советов прошли депутатские слушания, посвященные вопросам реализации законодательства об обороте земель сельскохозяйственного назначения. Комитетом по аграрной политике, земельным отношениям, природопользованию и экологии областного Совета народных депутатов на слушаниях были приглашены руководители представительных органов муниципальной власти (районных Советов), администраций сельских поселений, представители федеральных и областных ведомств, связанных с рассмотрением земельных вопросов, председатели районных земельных комиссий, начальники отделов по управлению муниципальным имуществом райадминистраций, а также руководители ряда сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств — всего около ста человек.

ЗЕМЛЮ-КОРМИЛИЦУ

рованности земельных отношений (в первую очередь — оборота земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения) и отсутствия эффективных механизмов рационального землепользования и управления земельными ресурсами. Несмотря на большую работу по оформлению земельных участков и земельных долей в соответствии с действующим законодательством, в том числе и региональным, имеется ряд проблем, связанных с их регистрацией.

Всего по нашей области в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в настоящее время открыты разделы в отношении почти 1,5 тысячи земельных участков с общей площадью более 1 млн. га и количеством собственников около 90 тысяч. Из них на долю лиц, чьи права на земельные доли зарегистрированы в порядке наследования, приходится чуть больше 21%, на основании сделок по отчуждению (в основном купли-продажи) — менее 1%. Остальные собственники зарегистрировали право на земельные доли. То есть более половины владельцев земельных долей до сих пор не зарегистрировали свою собственность, не распорядились ею по закону, что ставит под угрозу дальнейшее сохранение за ними права на эту собственность.

Земельные участки, сформированные за счет земельных долей, передаются в аренду, продаются сельскохозяйственным предприятиям, агрохолдингам, инвесторам. Разработана методика постановки земельных участков на кадастровый учет, оформления прав собственности и других сделок с землей.

Вместе с тем на слушаниях говорилось, что обладателям свидетельств на земельные доли надо быстрее решаться на полное юридическое оформление договоров аренды или своего права собственности на землю. При этом не надо бояться якобы больших расходов на выделение участков в натуре, на межевание, так как областным законодательством предельная шкала расценок на эти работы установлена на значительно более низком уровне, чем в соседних регионах. Главное — сохранить за крестьянами собственностью на земельные доли, не допустить спекулятивной скупки сельскохозяйственной. Собственная земля должна кормить и нынешнее, и будущие поколения сельских жителей.

Принято решение поручить комитету по аграрной политике, земельным отношениям, природопользованию и экологии областного Совета обобщить предложения и рекомендации депутатских слушаний по дальнейшему совершенствованию федерального и регионального законодательства, касающегося земельных отношений, и направить их в соответствующие инстанции для последующего рассмотрения.

Юрий СЕМЁНОВ.

Депутатские слушания открыл заместитель председателя областного Совета народных депутатов А.А. Лабейкин. В обмене мнениями по обсуждаемому вопросу принял участие: председатель комитета по аграрной политике, земельным отношениям, природопользованию и экологии областного Совета А.Н. Дрогайцев, заместитель генерального директора ОАО «Орловская инвестиционно-земельная компания» Н.А. Кустова, руководитель управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Орловской

области И.И. Лавриков, заместитель директора ФГУ «Земельная кадастровая палата» по области М.И. Каракетова, заместитель руководителя регионального управления Федеральной регистрационной службы Н.И. Баскаков, заместитель руководителя управления Федеральной налоговой службы Г.Н. Чекулаева, председатель районной земельной комиссии, начальник управления сельского хозяйства и продовольствия Орловского района Н.А. Чухахина и другие.

Итоги слушаний подвел А.А. Лабейкин.



ПАШНЯ ИДЁТ НАРАСХВАТ

Пашня и другие сельскохозяйственные угодья Орловщины сегодня востребованы как никогда, отмечали все участники депутатских слушаний. Если еще два-три года назад целые районы были не в почете у агроинвесторов, то теперь даже за не слишком плодородные земли Шаблыкинского, Кромского, Болховского и других районов идет самая настоящая борьба. За право долгосрочной аренды крестьянских земельных долей борются и крупные агрохолдинги, и стабильно работающие самостоятельные коллективные сельхозпредприятия, и крепкие фермерские хозяйства. Инвестиционная привлекательность региона, полтора десятилетия ковавшаяся его исполнительной и законодательной властью, стала магнитом, притягивающим на наши земли крупный отечественный капитал.

С началом проведения земельной реформы в России была ликвидирована государственная монополия на землю, осуществлен переход к многоукладному землепользованию и многообразию форм собственности на землю, внедрено платное землепользование. Созданы условия для развития рыночного оборота земельных участков. Земля стала объектом недвижимости и правовых гражданских отношений. Огромную роль в проведении земельной реформы сыграл губернатор Орловской области Е.С. Строев. Наша область стала пилотной в формировании современных земельных отношений.

В числе первых в России в области была создана правовая основа развития земельных отношений. В целях формирования правовой и экономической среды, благоприятной для рационального функционирования земельного рынка, защиты прав собственников, землевладельцев, землепользователей, арендаторов земельных участков, интересов самой Орловской области и муниципальных образований был определен основной

Фонд земель сельскохозяйственного назначения области составляет 2,1 миллиона гектаров. Около 1,4 миллиона га сельхозугодий в ходе приватизации было передано крестьянам, всего собственниками земельных долей стала 181 тысяча сельских жителей.

оператор на рынке земли — ОАО «Орловская инвестиционно-земельная компания».

На начало текущего года, по данным управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Орловской области, фонд земель сельскохозяйственного назначения области составляет 2,1 миллиона гектаров. Около 1,4 миллиона га сельхозугодий в ходе приватизации было передано крестьянам, всего собственниками земельных долей стала 181 тысяча сельских жителей. Кроме того, в результате проведенных реформ общая площадь земель, используемых населением для ведения личного подсобного хозяйства, увеличилась с 48,4 тыс. га в 1990 году до 589,6 тыс. га в 2007 году. За период с 1991 по 2007 годы площадь, выделенная крестьянским хозяйствам, выросла с 1,2 тыс. до 171,4 тыс. га. В области сейчас действуют 1490 крестьянских (фермерских) хозяйств.

Все это привело к тому, что около 75,4% земель, находящихся в общей долевой собственности, по данным «Орловской инвестиционно-земельной компании», уже вовлечены в оборот и прошло оформление. При этом в Должанском, Покровском, Залегощенском, Ливенском районах часть земель вовлекается в этот оборот уже вторично. Вместе с тем затягивают оформле-

ние арендуемых сельскохозяйственных угодий в соответствии с Федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Дмитровском, Сосковском, Хотынецком и ряде других районов области, где соответствующую регистрацию прошло всего от 9 до 40 процентов сельхозугодий.

СОБСТВЕННИКА УВАЖАТЬ НАДО

Областным Советом народных депутатов был проведен анализ выплат собственникам за аренду земельных долей сельскохозяйственными товаропроизводителями по договорам аренды 2006 года. Согласно информации, предоставленной главами районных администраций, фактически натуральные выплаты (зерном) собственникам земельных долей составили 35 тыс. тонн, что на 100% соответствовало заключенным договорным обязательствам. При этом наиболее полно и на приемлемых условиях договорные обязательства выполнены в 13 районах из 24.

Анализ показал, что за использование земельных паев в среднем по области на гектар арендуемой площади выдано 42,7 кг зерна, оказано услуг на 61 рубль. Выше среднеобластного показателя выдано зерна на гектар арендуемой площади в Красноренском (87,1 кг), Должанском (81,7), Ливенском (61,8), Мценском (54) и Троснянском (49,2) районах. Наименьший объем выдачи зерна отмечен в Шаблыкинском районе (12,5 кг), где стоимость оказанных услуг за гектар арендуемой площади составила также всего 7,52 рубля.

То есть разница в оплате земельных долей зерном между районами составляет 6-7 раз. Огромна она и между конкретными арендаторами сельхозугодий, которые, работая в одних и

тех же условиях, платят от 2 до 15 центнеров зерна в расчете на одну земельную долю. На слушаниях отмечалось, что к тому же не везде еще изжиты вопиющие факты задержки по расчетам за аренду земельных долей с их владельцами.

Такая чересполосица в расчете арендной платы, ее низкий уровень в ряде районов и у отдельных арендаторов не способствуют установлению доверительных отношений между собственниками и арендаторами земельных долей, усиливают социальную напряженность.

К сожалению, не во всех районах еще отрегулирован порядок выплаты земельного налога за собственников, сдавших в аренду земельные доли. Так, по итогам 2006 года только в 11 районах этот налог полностью уплачивался арендаторами, а вот в 12 районах наблюдалась

Анализ показал, что за использование земельных паев в среднем по области на гектар арендуемой площади выдано 42,7 кг зерна, оказано услуг на 61 рубль.

прямо противоположная картина: от 10 до 70 процентов (100 процентов — в Сосковском районе) собственников земельных долей должны были выплачивать сами. Вследствие этого общая задолженность по его уплате превысила 4 млн. рублей и налоговые органы вынуждены взыскивать задолженность через суды.

ЗЕМЛЯ ОФОРМЛЕНИЯ ТРЕБУЕТ

Современный этап развития рыночной экономики в России показал, насколько острыми становятся вопросы неурегули-