

Халява закончилась

По данным «Гринпис», в Тверской области не используется 1,9 млн гектаров сельскохозяйственных земель. В ближайшие годы в России могут ввести паспорта плодородности для всех сельхозугодий, а также ускорить процесс изъятия неиспользуемых участков

Первая инвентаризация за 30 лет «Опора России» — общественная организация, объединяющая предпринимателей, предложила внести поправки в закон «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения». Ключевое изменение — ввод паспортизации для всех сельскохозяйственных участков в России. В паспорте будет указана степень плодородности данного участка, а также прописаны все изменения, произведенные в процессе его использования. Документ нужно будет обновлять раз в пять лет и при каждой перепродаже земли. Отметим, что паспортизация не коснется дачных участков и личных подсобных хозяйств.

По данным Росреестра за 2018 год, в России 383,2 млн га земель сельскохозяйственного назначения. С 2014 по 2017 год общая площадь с/х земель сократилась на 3,3 млн га. Для понимания: это больше, чем площадь всего Крыма. Только треть всей сельскохозяйственной земли принадлежит юридическим лицам и гражданам (в основном, крупным компаниям). Остальная часть находится в муниципальной и государственной собственности.

В «Опоре России» отмечают, что предыдущая инвентаризация сельхозземель проводилась еще в 1980-х годах. В данный момент государство не обладает актуальной информацией о состоянии сельхозугодий.

Главная цель предложенных изменений — повысить степень эффективности использования земли в России. Полученные данные позволят объективно оценить кадастровую и рыночную стоимость сельхозземель, а также составить план их восстановления и повышения урожайности. Пока непонятно, нужно ли будет регионам и муниципалитетам составлять паспорта на сельскохозяйственные земли, которыми они владеют. Если да, то эта инициатива может вылиться в огромные непредвиденные расходы.

— В советское время инвентаризация сельхозугодий проводилась регулярно, а сейчас ни государство, ни бизнес в полной мере не знают, что происходит с сельхозземлями. Пора эти данные актуализировать, — говорит глава Андреапольского района Тверской области Николай Баранник. — Провести инвентаризацию всей сельхозземли очень трудно. Для начала нужно оценить хотя бы по 10% угодий каждого района. Тогда мы получим объективную картину плодородности земли, ее цены и перспектив восстановления и использования.

Важный момент — в России сейчас нет государственной нормы

плодородия земель. В случае принятия предложения «Опоры России» эти нормы только предстоит разработать. В организации считают, что современный уровень цифровизации экономики позволит в кратчайшие сроки ввести паспортизацию сельхозземель по всей России. Уровень затрат аграриев пока не оценен, но, как считают в «Опоре России», в будущем они быстро окупятся.

Президент организации Александр Калинин поясняет, что ключевая задача поправок — стимулировать создание и внедрение передовых отечественных агротехнологий. Это позволит максимально использовать природный потенциал территорий для наращивания производства экологически чистых продуктов и развития органического земледелия. Такую задачу в своем президентском послании Федеральному Собранию в феврале

среди тех, кто работал не землях сельского поселения. Причем землю давали и тем, кто этого хотел, и тем, кто не хотел. Затем началась массовая перепродажа участков земли по всей России, в том числе в нашем районе, — рассказывает Николай Баранник. — К нам приезжали представители богатых людей из Москвы и Санкт-Петербурга, которые скупали эту землю как актив, не разбираясь в ее качестве. Они просто не думали о том, что халява когда-нибудь закончится и государство займется регулированием использования сельхозземли. К слову, в нашем районе есть и простые люди, которые не продали свои земельные наделы в девяностые годы и до сих пор сами платят за них налоги.

Николай Баранник рассказал нашему еженедельнику, что недобросовестные собственники нашли в законе лазейку — и сейчас изъять

лись только власти Московской области. Летом 2017 года они через арбитражный суд изъяли 10 гектаров земли, которая простаивала без дела 8 лет в Дмитровском районе Подмосковья. Всего с 2017 по 2019 год у нерадивых собственников через суд было изъято 310 гектаров плодородной земли. Она будет передана компаниям, которые готовы использовать ее по назначению.

Серьезные переговоры с крупным бизнесом, который купил, но не использует сельхозземли, ведут власти Республики Татарстан. Они надеются урегулировать вопрос без судебных разбирательств.

О других случаях изъятия земли по всей России ничего не известно.

— Я считаю, что вопрос можно решить очень просто — изымать землю, которая не используется три года, и не важно, сменился собственник или нет, — говорит

ставляет муниципальным властям план его использования на ближайшие годы. И тогда власти смогут стать партнером бизнеса, а не карателем, который стремится изъять участок в случае какой-нибудь ошибки.

Кто будет хозяином земли?

Валерий Румянцев отмечает, что чаще всего сельскохозяйственную землю в муниципалитете покупают и используют крупные компании. Главный владелец с/х земель в Ржевском районе — агрохолдинг «Дмитрова гора».

— Крупные компании, покупая землю, эффективно ей занимаются, показывая высокую урожайность. Большие агрохолдинги — спасение для нечерноземных районов Тверской области, — считает Валерий Румянцев.

Николай Баранник отмечает, что паспортизация земли — отлич-



Пока непонятно, нужно ли будет регионам и муниципалитетам составлять паспорта на сельскохозяйственные земли, которыми они владеют. Если да, то эта инициатива может вылиться в огромные непредвиденные расходы.

2019 года перед страной поставил Владимир Путин.

Никто не знал, что халява закончится

Предложение «Опоры России» уже поступило в Минсельхоз РФ. Скоро ведомство даст свою оценку инициативе. Разработчики документа не скрывают того факта, что введение паспортизации земли позволит более быстро изымать ее у неэффективных собственников. Сейчас участок может быть изъят у фермера или компании, если не используется по назначению в течение трех лет. А пока в Госдуму РФ уже внесен документ, который в случае принятия сократит это время до двух лет.

— Мы пожинаем плоды реформы 1993 года, когда землю в обязательном порядке распределяли

у них сельхозземлю практически невозможно. Муниципалитет может планомерно проверять качество использования участка, который находится в собственности уже три года. Нужно составить график проверок, согласовать его с различными ведомствами. В процессе оформления плана проверок собственник земли вдруг меняется. Например, происходит продажа земли близкому родственнику. А значит, снова начинается трехлетний период ожидания, когда власти не имеют права предъявлять никаких претензий. И так по кругу.

— Сегодня, когда в район приходит инвестор, мы не можем изъять нужную нам землю, хотя она не используется годами, — сетует Николай Баранник.

Федеральный закон об изъятии земли принят в 2016 году, но практически не работает. Успеха доби-

Николай Баранник. — И тогда у муниципалитетов появится возможность эту землю сначала отдавать в аренду, а затем и в собственность (возможно, даже бесплатно) тем, кто готов ее использовать.

Глава Ржевского района Тверской области Валерий Румянцев согласен с данной инициативой. Он и вовсе предлагает неиспользуемую сельскохозяйственную землю, которой владеют сельские поселения и районы, отдавать в бесплатную аренду, но с обязательством последующего выкупа по рыночной цене. Правда, глава Ржевского района тут же поясняет, что пока сделать это невозможно. Муниципалитеты сразу же обвиняют в нецелевом использовании своих ресурсов.

Валерий Румянцев также предлагает узаконить практику, когда человек, купивший участок, предо-

вая возможность трезво оценить дальнейшие перспективы использования тех или иных угодий:

— Пора существенно упростить процесс перевода сельхозземель в другую категорию, в первую очередь — в категорию «земли населенных пунктов». Сейчас сделать это очень трудно. Даже без глубокого анализа ясно, что в Андреапольском районе есть земли, которые уже не пригодны для сельского хозяйства. Но их можно более эффективно использовать для других задач, в том числе для реализации инвестпроектов на территории муниципалитета.

Станет ли предложение «Опоры России» о массовой обязательной паспортизации сельхозземель конкретным законопроектом, мы узнаем не раньше осени 2019 года.