



**Адвокатский кабинет Ольги Романовой «РАТУМ»
(Адвокатская палата Курской области)**
ул. Карла Маркса, 66-б, г. Курск, 305029
Тел/факс: +7 (4712) 250801, 250802
Моб.: +7 (910)3103072
e-mail: olga_romanova@ratum.ru; referent@ratum.ru
<http://www.ratum.ru>
ИНН 462900150989, ОГРНИП 305463200242548
Реестровый номер 46/858

**Председателю Комитета
Государственной Думы Российской Федерации
по аграрным вопросам**

Кашину В. И.

103265, г. Москва,
Георгиевский пер., д.2
Электронная почта:
hodakova@duma.gov.ru

Исх. № 1-ГДКА 11 июня 2019
На исх.№ 3.10-12/243 от 03 июня 2019

Уважаемый Владимир Иванович!

Выражаю Вам благодарность и признательность за приглашение принять участие 18 июня 2019 года в расширенном заседании Научно-экспертного совета Государственной Думы по аграрным вопросам на тему «Законодательные аспекты рационального использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения».

На заседании совета Государственной Думы буду принимать участие лично – адвокат адвокатской палаты Курской области, управляющий партнер «Юридической группы «РАТУМ» Романова Ольга Николаевна, паспортные данные: 38 15 056902 выдан 19.01.2016 Отделением № 2 ОУФМС России по Курской обл. в ЦАО гор.Курска, код подразделения 460-004, моб.тел. +7(910)310-30-72, электронная почта: olga_romanova@ratum.ru.

Тема доклада: *«Проблемы привлечения сельхозпредприятий к ответственности за нерациональное использование земельных участков сельскохозяйственного назначения»*

Тезисы по теме доклада:

Земли сельскохозяйственного назначения являются одним из наиболее важных компонентов земельного фонда Российской Федерации.

Решение проблемы введения в оборот залежных сельскохозяйственных земель построено на системе наказаний и привлечения к ответственности.

Более рациональным было бы применять дифференцированный подход и использовать стимулирующие меры, в первую очередь для сельхозпредприятий, осуществляющих введение в оборот залежных сельскохозяйственных угодий.

Землепользователей (арендаторов, собственников) земельных участков сельскохозяйственного назначения можно условно разделить на следующие группы:

- действующие сельскохозяйственные предприятия, фермерские хозяйства обрабатывающие самостоятельно земельные участки, которые ведут производственную деятельность;
- землепользователи, которые не ведут сельскохозяйственную деятельность, и приобретают права на земельные участки, в том числе право аренды для последующей перепродажи.

В настоящее время большая часть качественных пахотных земель сельскохозяйственного назначения распределена и используется сельскохозяйственными предприятиями.

Для освоения и передачи в аренду остаются залежные, залесенные земли, которые не обрабатывались и не использовались по назначению долгие годы. Ввести в оборот залежные, залесенные участки за 2-3 года практически невозможно. Как показывает практика предприятий, которые вводят в оборот залежные, залесенные участки, в сезон можно раскорчевать и подготовить к дискованию не больше 1-2 га. Подготовка земельного участка к использованию высокочатратное мероприятие требующее как дополнительных финансовых вложений, так и отвлечения техники и работников предприятия в сезон сельскохозяйственных работ.

Официально качество земель сельскохозяйственного назначения по каждому земельному участку нигде не определено.

Единый государственный реестр недвижимости содержит сведения о кадастровом номере, площади земельного участка, кадастровой стоимости, категории земель, виде разрешенного использования, сведения о правообладателях, ограничениях и обременениях на объект недвижимости, при этом качество земель в реестре не отражается.

Инвентаризация земель, которая могла бы дать объективную картину процессов землепользования практически отсутствует.

Фактически нигде не отражено в каком состоянии был приобретен земельный участок в собственности или в аренду.

Неиспользование земельного участка определяется на основании одного из следующих критериев (Постановление Правительства РФ от 23 апреля 2012 г. № 369 «О признаках неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах РФ»):

- на пашне не производятся работы по возделыванию сельскохозяйственных культур и обработке почв;
- на сенокосах не производится сенокосение;
- на культурных сенокосах содержание сорных трав в структуре травостоя превышает 30% площади земельного участка;
- на пастбищах не производится выпас скота;
- на многолетних насаждениях не производятся работы по уходу и уборке урожая многолетних насаждений и не осуществляется раскорчевка списанных многолетних насаждений;
- залесенность и (или) закустаренность на иных видах сельскохозяйственных угодий составляет свыше 30%;
- зачочкаренность и (или) заболачивание составляет свыше 20% площади земельного участка.

Критерии последствий нерационального землепользования установлены Постановлением Правительства РФ от 19 июля 2012 г. № 736 «О критериях значительного ухудшения экологической обстановки в результате использования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения с нарушением установленных земельным законодательством требований рационального использования земли», Постановлением Правительства РФ от 22 июля 2011 г. № 612 «Об утверждении критериев существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения».

При этом не имеет значения срок ненадлежащего использования земель.

К административной ответственности привлекаются как те, кто допустил ухудшение земель (не использовал по назначению), так и те, кто получил права на земельные участки плохого качества и осуществляет мероприятия по улучшению качества земель.

Доказать, что в итоге производится улучшение участка, а не ухудшение практически не возможно, так как остаются части участка не введенные в оборот.

Таким образом, часть добросовестных землепользователей привлекаются к ответственности по ст.ст. 8.7, 8.8. КоАП РФ из-за того, что ими были получены земельные участки сельскохозяйственного назначения фактически не пригодные для ведения сельхозработ, и ввести их в оборот в короткие сроки они не успели, хотя работы проводятся.

С некоторыми землепользователями, которые взяли в аренду земельные участки (как правило земли государственности) и начали их осваивать, но не успели ввести их в оборот, были расторгнуты договоры аренды (основание для расторжения – предписания Россельхознадзора, постановления о привлечении к административной ответственности) и переданы конкурирующим организациям. Протоколы о нарушениях и фактах неустранения нарушений составляют и устанавливают обычные инспектора Россельхознадзора, присутствует коррупциогенный фактор для перераспределения земельных активов.

Предложения по теме доклада:

1. Именно стимулирование использования неосвоенных территорий, а также целевые программы финансирования могли бы решить проблему неиспользования земель сельскохозяйственного назначения, вместо дополнительных штрафов и карательных мер.

2. Меры, которые могут быть применены без внесения изменений в действующее законодательство:

2.1. Регулирование учета информации о земельном участке нормативно-правовыми актами субъекта федерации РФ, органа местного самоуправления.

За основу можно взять пример Белгородской области. В Белгородской области действует Постановление губернатора Белгородской области от 04.02.2014 года № 9 «Об утверждении положения о проекте адаптивно-ландшафтной системы земледелия и охраны почв», Кодекс добросовестного землепользователя Белгородской области (утв. Постановлением Правительства Белгородской области от 26.01.2015 № 14-пп), Постановление Правительства Белгородской области от 02.03.2015 № 78-пп «О мерах по реализации постановления Правительства области от 26.01.2015 № 14-пп.

Согласно вышеуказанных нормативных правовых актов, действующих на территории Белгородской области, все землепользователи обязаны вести книги истории полей.

При проведении проверок в рамках государственного земельного контроля, данные документы могут быть использованы как документы, подтверждающие добросовестное землепользование, в том числе введение в оборот залежных и ранее неиспользуемых земельных участков.

2.2. Проведение разъяснительной работы с органами местного самоуправления, собственниками земельных участков, сельхозтоваропроизводителями о необходимости оформления акта приема-передачи земельного участка с участием комиссии, обязательным указанием фактического состояния земельного участка с использованием критериев установленных Постановлением Правительства РФ от 23 апреля 2012 г. № 369 «О признаках неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах РФ», видео- и фотофиксацией состояния земельного участка.

Данное предложение поддерживают и представители Россельхознадзора.

Фактически землепользователи формально подходят к оформлению акта приема-передачи земельного участка, что в последующем лишает их возможности доказать, что состояние земельного участка при заключении аренды, оформлении в собственность уже было непригодным/частично непригодным для использования.

На основании правильно оформленного акта приема-передачи можно будет дать объективную оценку о том, что произошло с земельным участком, ухудшился он или, наоборот, произошли улучшения и введение в оборот.

Новый арендатор/собственник, не должен отвечать за нарушения, которые были допущены предыдущим землепользователем.

3. Установить срок 5 лет для освоения земель сельскохозяйственного назначения тем землепользователям, которые приобретают в собственность или аренду земельные участки, которые по критериям, установленным Постановлением Правительства РФ от 23 апреля 2012 г. № 369 «О признаках неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах РФ» можно отнести к неиспользуемым земельным участкам на дату приобретения права на земельный участок.

Адвокат

Романова О.Н.

