Тезисы выступления

министра сельского хозяйства Ставропольского края В.Н.Ситникова

на парламентских слушаний на тему: «Законодательное обеспечение эффективного использования земель сельскохозяйственного назначения»

1. В настоящее время не определен механизм изменения вида разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения, что для добросовестных землепользователей является ограничением в реализации ими затратных производств (теплицы защищенного грунта, виноградарство, садоводство).

Также особо актуальным сегодня стоит вопрос распашки пастбищ без учета экологических требований. Зачастую землепользователи свои действия оправдывают тем, что в качестве вида разрешенного использования земельного участка указан «для сельскохозяйственного производства».

Таких землепользователей практически не привлекают к ответственности, поскольку в Кодексе Российской Федерации об административных правонарушениях отсутствует состав правонарушения. При этом, за земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, арендная плата взимается как с пастбища, а участок используется как пашня. В Ставропольском крае ставка аренной платы за пашню превышает аналогичную ставку за пастбища от 2 до 5 раз.

Необходимо:

определить механизм изменения вида разрешенного использования с привязкой к видам сельскохозяйственных угодий;

предусмотреть распашку пастбищ самостоятельным видом административного правонарушения и установить за него ответственность.

2. Повсеместно существует проблема перезаключения договоров аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения общей долевой собственности, когда арендатор – сельскохозяйственная организация одновременно является участником долевой собственности. Такой договор по смыслу, придаваемому ему правоприменителями, является соглашением об использовании общего имущества одним из участников долевой собственности, которое не подлежит государственной регистрации.

Решить данный вопрос сегодня возможно только путем выдела земельных долей арендатора в самостоятельный земельный участок, что влечет за собой дробление земельного массива.

Необходимо: установить возможность заключения и регистрации договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в общей долевой собственности, когда арендатор является собственником земельных долей.

3. В настоящее время требует серьезной переработки порядок проведения общих собраний участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, а также установление ответственности должностных лиц органов местного самоуправления за нарушение такого порядка.

Реализация на практике положений Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» выявила следующие проблемы:

не установлены ограничения по подаче инициаторами предложений о проведении общих собраний. На одну и ту же дату инициируется проведение двух и более общих собраний участников долевой собственности на один и тот же земельный участок;

проведение общих собраний по одному и тому же вопросу в небольшой промежуток времени. В результате решение первого собрания, например об условиях аренды, отменяется вторым и последующими общими собраниями;

обеспечение допуска к участию в общем собрании на основании свидетельства о праве на землю, в котором, кроме фамилии, имени и отчества, не содержаться иные сведения, позволяющие идентифицировать принадлежность лица к участникам долевой собственности;

в повестку дня включены разными вопросами передача земельного участка в аренду разным арендаторам и одновременно вопросы об утверждении проектов межевания земельных участков, имеющих пересечение границ;

некорректно определен порядок определения кворума общего собрания и порядок принятия решения, поскольку буквальное прочтение нормы предполагает два альтернативных способа голосования – долями или собственниками. При этом порядок выбора способа голосования законом не установлен;

неопределенность в способе фиксации голосов участников долевой собственности, проголосовавших против условий аренды (внесение их фамилий в протокол, лист голосования, видеофиксация и т.д.), влекущая невозможность реализации права на выдел ввиду инвариантности толкования нормы на практике;

отсутствие ответственности должностных лиц органов местного самоуправления за отказ в организации проведения общих собраний, за нарушение порядка созыва и проведения общего собрания, за ненадлежащее оформление результатов общего собрания.

Необходимо: изменить порядок созыва и поведения общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, с целью устранения указанных несоответствий и пробелов.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_