



Землю надо обрабатывать! Не стоит доводить дело до суда...

Широко известен тот факт, что руководство нашей страны на фоне сложной геополитической ситуации взяло курс на обеспечение продовольственной безопасности и поддержку развития сельскохозяйственного производства.

Одним из важнейших направлений в реализации этой политики становится максимально жесткое стимулирование собственников неиспользуемых земельных участков сельскохозяйственного назначения к их возвращению в сельскохозяйственный оборот. Развитие правовой базы для подобного стимулирования к настоящему времени достигло такого уровня, когда изъятие у собственников необрабатываемых, запущенных или используемых не по назначению земельных участков становится обычной практикой во многих регионах России, и этот процесс набирает свою силу с каждым месяцем.

Законодательные основы для такого изъятия были заложены еще в конце 2010 г. с принятием Федерального закона № 435-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения". В частности, были внесены изменения в ст.6 Федерального закона от 24.07.2002г. 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», согласно которой (цитата): «Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения принудительно может быть изъят у его собственника в судебном порядке в случае, если в течение трех и более лет подряд со дня возникновения у такого собственника права собственности на земельный участок он не используется для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности. Признаки неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах Российской Федерации устанавливаются Правительством Российской Федерации».

Вышеупомянутые признаки достаточно долгое время не имели точного определения - до принятия Постановления Правительства РФ от 23.04.2012 г. № 369 "О признаках неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах Российской Федерации", в котором эти признаки были впервые относительно четко сформулированы, а именно:

- на пашне не производятся работы по возделыванию сельскохозяйственных культур и обработке почвы;
- на сенокосах не производится сенокошение;
- 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 составляет на пашне свыше 15% площади земельного участка;

- залесенность и (или) закустаренность на иных видах сельскохозяйственных угодий составляет свыше 30%;
- закочкаренность и (или) заболачивание составляет свыше 20% площади земельного участка.

И хотя такие забавные термины, как «закочкаренность» могут вызвать улыбку, на самом деле в этом нет ничего веселого для собственника, который не ведет реальную сельскохозяйственную деятельность на своей земле и зачастую даже не представляет, с какими проблемами предстоит вскоре столкнуться. Если до 2014 года изъятий неиспользуемой земли практически не было - видимо, не хватало соответствующей политической воли, то в дальнейшем такие прецеденты участились и их число стало лавинообразно расти. Фактическое положение дел таково, что собственникам волей-неволей придется задуматься о тех огромных рисках, которые они несут. Уже есть множество судебных решений об изъятии земель как в отношении юридических, так и физических лиц по искам уполномоченных органов в Краснодарском крае, Бурятии, Ульяновской, Смоленской, Иркутской, Калужской и других областях, где местные власти раньше других регионов активно взялись за эту тему.

Не стала исключением и Тверская область, где также уже имеют место реальные изъятия. См., например, <http://vedtver.ru/news/46075>. Есть и другие прецеденты. Усилились проверки надзорных органов по использованию земель, и такие судебные процессы становятся постоянной практикой нашей жизни, от которой нет иной защиты, кроме реального приведения земельного участка в надлежащий вид с его последующей регулярной обработкой. Возможно, до Вашего запущенного участка у Россельхознадзора еще какое-то время руки не дойдут – очень уж много такой земли вокруг, но это не тот случай, когда стоит надеяться на «авось», особенно если Ваша земля расположена в удачном месте и кого-нибудь очень заинтересует...

Ситуация еще более усугубляется тем, что в Госдуме уже поступил ряд законопроектов, которые непременно будут рассмотрены нашими законодателями в ходе ближайшей сессии парламента. Суть их в том, чтобы сильно затруднить стандартные способы ухода собственников от ответственности. Так Законодательным Собранием Калужской области предложено внести изменения в вышеупомянутую ст. 6 Федерального закона от 24.07.2002 г. 101-ФЗ, а именно предусмотреть запрет на распоряжение земельными участками в случае установления фактов ненадлежащего их использования. Т.е. если комиссией установлен факт нарушения, собственник будет лишен возможности продать, подарить, передать в залог или сдать в аренду (субаренду) свой участок дружественному или подконтрольному лицу, чтобы «обнулить» трехлетний срок и снова ничего не делать. Придется срочно браться за приведение земли в порядок или расстаться с ней навсегда, получив минимальную сумму в результате ее продажи с публичных торгов по решению суда. Также согласно законодательной инициативе Правительства Московской области при поддержке ряда депутатов Госдумы предлагается упростить порядок фиксации фактов неиспользования или ненадлежащего использования земель. Уполномоченный орган сможет проводить внезапные проверки без предварительного уведомления собственника, а в качестве доказательной базы наличия нарушений будет узаконена фото-видео фиксация состояния земли на момент проверки. Также в качестве одной из стимулирующих мер предлагается ввести многократное (до нескольких десятков раз) повышение налога на неиспользуемые земельные участки с ежегодным экспоненциальным ростом его ставки.

Справедливости ради надо сказать, что началу процедуры изъятия предшествует административный штраф за неиспользование земли с одновременной выдачей предписания об устранении нарушений правил землепользования, а в случае неисполнения предписания в установленный срок налагается еще один штраф и инициируется процедура изъятия. Однако надо иметь в виду, что размеры штрафов достаточно значительны и могут заметно превысить величину затрат на приведение участка в надлежащий вид. С 20.03.2015 г. вступил в силу Федеральный закон

от 08.03.2015 № 46-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях», который усилил административную ответственность за нарушения земельного законодательства. Так, за неисполнение предписания должностного лица предусмотрено увеличение административного штрафа для граждан с 300 рублей до 10-20 тысяч рублей, а для юридических лиц штраф теперь назначается в пределах от 100 до 200 тысяч рублей. Также увеличены штрафы за невыполнение установленных требований и обязательных мероприятий по улучшению и защите земель (ч. 2 ст. 8.7 КоАП РФ). Установлен административный штраф для граждан — в размере от 20 до 50 тысяч рублей, для должностных лиц — от 50 до 100 тысяч рублей, а для юридических лиц - от 400 до 700 тысяч рублей.

Грамотные инвесторы-землевладельцы и просто разумные собственники сельхоз. земель планируя свою дальнейшую деятельность должны самым серьезным образом учитывать такие значительные риски. И речь идет уже не о перспективном планировании, а о срочных мерах по защите своей собственности от возможных тяжелых потерь. Как говорится, процесс пошел и его не остановить, т.к. речь идет не об очередной кампании, а о долгосрочной стратегии нашего государства. Нужно принять как данность тот факт, что единственный способ избежать этих рисков – начать обрабатывать землю. Возможные потери собственника несоизмеримо больше тех расходов, которые предстоит сделать для приведения земли в порядок, а при разумном подходе можно не только окупить эти расходы, но и получать прибыль от реализации выращенной сельхозпродукции, однако это уже отдельная тема.

Для начала достаточно просто устранить вышеупомянутые признаки неиспользования - участок должен быть, как минимум, очищен, выровнен и обработан (вспашка плугом + боронование). Разумным дополнением «программы-минимум» будет также посев кормовых культур или многолетних трав на сено с дальнейшим регулярным покосом. Заказать эти услуги у профессионалов намного дешевле, чем организовывать всё самостоятельно (покупать и содержать технику, нанимать людей, осваивать непрофильный вид деятельности), не говоря уже о том, чтобы совсем ничего не делать – вот это действительно обойдется очень дорого!

Обращайтесь, мы приложим все усилия, чтобы максимально эффективно решить задачу по надежной защите и надлежащему использованию Вашей земли.

С уважением,

ООО «Тракт»

+7 (903) 661-16-59

info@save-land.ru

info@сохрани-землю.рф

<http://save-land.ru/>

<http://сохрани-землю.рф/>