**Материалы к интервью руководителя департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области Максима Иосифовича Увайдова на 4 канале 22.09.2011**

**по теме: «О реализации ведомственной целевой программы по оформлению невостребованных земельных долей»**

***Вопрос: Сегодня наша беседа пойдет о сельхозземлях, являющихся основой нашего региона, и об оформлении невостребованных земельных долей в частности. Возглавляемый Вами департамент регулирует вопросы оборота земель сельскохозяйственного назначения, их использования и распоряжения.***

Воронежская область является одним из аграрных регионов Российской Федерации. Развитое сельское хозяйство сформировалось в нашей области благодаря плодородным черноземам, составляющим одно из главных природных богатств края. Пробы воронежской земли хранятся в Парижской Палате Мер и Весов как один из эталонов плодородных почв.

|  |
| --- |
| По объемам производства зерновых культур, подсолнечника и сахарной свеклы регион традиционно занимает первое место в ЦФО. Воронежская область является крупным производителем животноводческой продукции. В Центральном Федеральном округе по производству молока она занимает второе место, по производству мяса – третье.  Животноводству в целом принадлежит исключительно важная роль в подъеме сельских территорий региона. Здесь сконцентрированы передовые технологии, тут производится продукция с высокой степенью добавленной стоимости, обеспечивается круглогодичная занятость населения.  В настоящее время в рамках национального проекта в области реализуется более 40 инвестиционных проекта общей стоимостью более  16,4 млрд. рублей. |

Как показывает практика при решении вопросов социально-экономического развития Воронежской области вопросы оборота земель сельскохозяйственного назначения являются наиболее актуальными, в том числе вовлечение в законный оборот невостребованных земельных долей.

***Вопрос: Какова в настоящее время ситуация с невостребованными землями на территории области.***

В нашей области оформление невостребованных земель началось в 2006 году. На тот момент площадь невостребованных земель на территории области составляла 420 тыс.га.

На сегодняшний день признано право муниципальной собственности на земельные участки, образованные из невостребованных земельных долей, площадью 88, 27 тыс. га.

Еще на 50 тыс. га на территории этих районов поданы исковые заявления о признании права муниципальной собственности.

К концу 2011 года право собственности муниципальных районов будет зарегистрировано на земельные участки, площадью около 140 тыс. га.

На территории Аннинского, Богучарского, Верхнемамонского, Калачеевского, Каширского, Лискинского, Ольховатского, Рамонского и Репьевского муниципальных районов практически не останется невостребованных земельных долей.

Данные районы смогли сформировать свой муниципальный фонд земель сельскохозяйственного назначения. Например, в Аннинском районе площадью 19 тыс. га, Богучарском - 13 тыс. га, Калачеевском - 10 тыс. га, Острогожском - 8 тыс. га, Россошанском -12 тыс. га.

Огромная работа проведена по оформлению невостребованных земель в собственность области. Был заключен долгосрочный государственный контракт на выполнения комплекса юридических услуг по оформлению в собственность Воронежской области невостребованных земель на период 2010-2012 годы. Но в связи с изменениями в законодательстве срок исполнения контракта сократился на один год.

Право собственности Воронежской области признано на 25 тыс. га земельных участков, образованных из невостребованных долей, из них на 17 тыс. га получены свидетельства о праве собственности. В судопроизводстве находятся дела о признании права собственности за Воронежской областью еще на 9 тыс. га.

До конца 2011 года планируется зарегистрировать право собственности Воронежской области на земельные участки, образованные из невостребованных земельных долей, площадью порядка 35 тыс. га на территории девяти муниципальных районов.

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Воробьевского, 2. Грибановского, 3. Нижнедевицкого, 4. Новохоперского, 5. Панинского | 1. Семилукского, 2. Терновского, 3. Хохольского, 4. Эртильского |

В итоге на территории области из невостребованных долей к концу 2011года будет оформлено 140 тыс. га, из которых 100 тыс. га в муниципальную собственность и 40 тыс. га в собственность области.

В настоящее время на территории Воронежской области остается неохваченными порядка 160 тыс. га невостребованных земель на территории 18 муниципальных районов.

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Бобровский 2. Бутурлиновский 3. Верхнехавский 4. Грибановский 5. Каменский 6. Кантемировский 7. Нижнедевицкий 8. Новохоперский 9. Павловский | 1. Панинский 2. Петропавловский 3. Поворинский 4. Подгоренский 5. Семилукский 6. Таловский 7. Терновский 8. Хохольский 9. Эртильский |

***Вопрос: Как мы понимаем, в данной работе помимо областных структур задействованы администрации муниципальных районов и сельских поселений?***

Решение многих поставленных перед областью задач в принципе невозможно без непосредственного участия в этом органов местного самоуправления.

Эффективное управление земельными ресурсами предполагает знание и четкое исполнение федерального и областного законодательства, регулирующего оборот земель сельскохозяйственного назначения.

Как я уже говорил, актуальность вопроса заключается еще и в том, что с 1 июля 2011 года в законную силу вступил Федеральный закон № 435-ФЗ от 29 декабря 2010 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения» (далее – [Закон № 435-ФЗ](http://www.eg-online.ru/document/law/100959/)).

Данный закон внес существенные корректировки в законодательство, регулирующее отношения в области оборота земель сельскохозяйственного назначения, и оформления невостребованных земель в частности.

***Вопрос:******Какие конкретно новшества установлены принятым Федеральным законом в отношении невостребованных долей?***

**Во-первых**, новый Закон лишил субъекты Российской Федерации и муниципальные районы права оформлять земельные участки, образованные в счет невостребованных земельных долей, в свою собственность. Начиная с июля 2011 года, полномочия по оформлению невостребованных земельных долей были предоставлены сельским поселениям.

**Во-вторых**, закон позволяет оформлять в собственность поселений непосредственно невостребованные земельные доли, а затем выделять земельные участки в счет земельных долей.

**В-третьих**, в течение шести месяцев со дня возникновения права муниципальной собственности на земельную долю орган местного самоуправления вправе продать эту земельную долю сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности.

**В-четвертых**, Закон дает сельскохозяйственным организациям, использующим земельный участок, оформленный в муниципальную собственность, право приобрести этот участок в собственность или в аренду без проведения торгов.

***Вопрос: И этим теперь будут должны заниматься уже не областные и районные власти, а администрации поселений?***

Совершенно верно. С июля 2011 года вся тяжесть работ по оформлению невостребованных земельных долей легла на плечи сельских поселений.

Несмотря на то, что указанный закон упрощает процедуру оформления невостребованных земельных долей, работа остается трудоемкой и требует больших финансовых затрат.

***Вопрос: Что же делать в данном случае. Земли сельскохозяйственного назначения - основное богатство нашей области и должны обрабатываться независимо от того, что они относятся к невостребованным долям. Чем можно помочь сельским поселениям?***

Для решения вопроса с невостребованными долями нашим департаментом по поручению губернатора Воронежской области разработана и утверждена ведомственная целевая программа «Оформление невостребованных земельных долей на территории Воронежской области в 2012-2014 гг.».

Реализация трехлетней программы начнется с 01 января 2012 года. На финансирование Программы из бюджета Воронежской области выделяется 180 млн. рублей.

***Вопрос: А смогут ли администрации сельских поселений организовать эту работу и справиться с ней на должном уровне, не допустив нарушений земельного закона?***

Проблемы конечно есть. Вот в том числе для их решения мы разработали и приняли ВЦП. Как уже было сказано, необходимость решения проблемы невостребованных долей на основе целевой программы обоснована тем, что:

* + 1. Подавляющее большинство сельских администраций не имеют достаточных финансовых и трудовых ресурсов для выполнения работ по оформлению невостребованных долей.
    2. Сельскохозяйственные организации и фермеры, использующие остаток земельного участка, находящегося в долевой собственности на законных основаниях, и желающие приобрести его в собственность или в аренду, имеются далеко не во всех сельских администрациях. По предварительным оценкам 65-75% сельских администраций не смогут привлечь к оформлению невостребованных долей сельскохозяйственные организации и фермеров, использующих земельный участок, остающийся в долевой собственности.
    3. Без контроля со стороны области и муниципального района недостаточно опытные и квалифицированные администрации сельских поселений под влиянием недобросовестных организаций, желающих получить невостребованные доли или земельные участки в счет этих долей, могут (вольно или невольно) пойти на незаконные действия, противоречащие интересам собственников земельных долей и государства (в отношении фондов перераспределения).
    4. ВЦП позволит правительству Воронежской области контролировать ситуацию с землей в большинстве сельских поселений и сконцентрировать под своим контролем значительные площади земель сельскохозяйственного назначения, которые можно будет использовать как важный ресурс для привлечения инвестиций в целях социально-экономического развития региона.

***Вопрос: В чем суть данной ведомственной программы?***

Данную Программу можно представить в форме следующей последовательности действий:

1. Область выделяет на выполнение ВЦП определенные средства (примерно по 60 млн. руб. в год.).
2. Сельские администрации подписывают трехстороннее соглашение по вступлению в ВЦП с принятием на себя конкретных обязательств.

На сегодняшний день трехстороннее соглашение подписали и вошли в Программу 196 сельских поселения, расположенные на территории 18 муниципальных районов.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. Бобровский 2. Бутурлиновский 3. Верхнехавский 4. Грибановский 5. Каменский 6. Кантемировский 7. Нижнедевицкий | 1. Новохоперский 2. Павловский 3. Панинский 4. Петропавловский 5. Поворинский 6. Подгоренский | 1. Семилукский 2. Таловский 3. Терновский 4. Хохольский 5. Эртильский |

1. Проводит конкурс, в результате которого определяется организация исполнитель по оформлению невостребованных земельных участков, с которым заключается государственный контракт.
2. В дальнейшем исполнитель выполняет работы по контракту, область и сельские поселения получают в собственность примерно 100 тыс. га земли. Предположительно, доля области должна составить 70% или 70 тыс. га.

В сельских поселениях, которые вошли в ВЦП, за счет областного бюджета в собственность поселений будут оформлены невостребованные доли и земельные участки, образованные в счет этих земельных долей.

Вошедшие в ВЦП сельские поселения обязуются, во-первых, содействовать осуществлению ВЦП (выдавать необходимые доверенности и т.д.) и совместно с ДИЗО и исполнитель по контракту принимать решения относительно земельных долей и земельных участков, образованных в счет этих земельных долей, во-вторых, после оформления земельных участков в муниципальную собственность совершить следующие действия:

* оставить часть образованных в рамках ВЦП земельных участков в своей собственности, но принимать решения о распоряжении этими участками совместно с Департаментом;
* передать часть образованных в рамках ВЦП земельных участков в собственность Воронежской области.

В рамках реализации ВЦП до 15.10.2011 года будет создана рабочая группа по оформлению невостребованных земельных долей.

В настоящее время Департамент готовит конкурсную документацию для отбора организации исполнителя по оформлению невостребованных земельных участков.

***Вопрос: Что в итоге даст реализация ведомственной целевой программы?***

Итогом совместной работы правительства Воронежской области и органов местного самоуправления сельских поселений будет являться:

* увеличение налогооблагаемой базы и, как следствие, поступление дополнительных денежных средств в бюджеты различного уровня, что играет немаловажную роль.

В оборот будет вовлечено около 40 тыс. га ранее необрабатываемых земель сельскохозяйственного назначения.

В результате создания земельного фонда областного и муниципального уровня путем оформления прав собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения, образованных из земельных долей, общий бюджетный эффект составит 64,5 млн. рублей в год, в том числе за счет арендных платежей и сбора налогов доходы областного бюджета повысятся примерно на 39 млн. руб. в год, а доходы бюджетов сельских администраций на 13,5 млн. руб. в год. Налоговые отчисления в федеральный бюджет повысятся за счет налога на доходы физических лиц и налога на добавленную стоимость примерно на 12 млн. рублей в год. Общий экономический эффект от реализации Программы составит более 200 млн. рублей в год;

* уменьшение конфликтных ситуаций, при использовании невостребованных земель, возникающих на территории многих районов. Например, неоднократно такие ситуации возникали на территории Панинского и Эртильского районов. Повысится уровень занятости сельского населения, путем создания более 700 рабочих мест. Социальный эффект от реализации Программы составит более 100 млн. рублей в год;
* повышение привлекательности региона для новых инвесторов. После реализации Программы площадь земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в собственности Воронежской области, увеличится примерно на 70 тыс. га.

При общем объеме финансирования - 180 млн. рублей, срок окупаемости Программы составит 5 лет.

***Вопрос: Где можно более детально ознакомиться с реализуемой Вашим Департаментом ведомственной целевой программой?***

Каждый желающий может ознакомиться с ВЦП на официальном сайте нашего Департамента в сети Интернет, также реализация ведомственной целевой программы отображена в блок-схеме.

Мы всегда готовы оказывать консультационную поддержку и находить пути решения возникающих вопросов.

Спасибо за внимание!