

Земля пошла по рукам

В Саратове главе правительства Дмитрию Медведеву в который раз пожаловались: земля на селе используется неэффективно, а приобретают ее те, кто не намерен на ней работать. Премьер заявил: “На протяжении нескольких лет рассматриваются вопросы об изъятии земель сельхозназначения и других земель в сельских населенных пунктах, я давал кучу поручений, проводил совещания, готовятся законопроекты, но ничто не работает, ни один механизм”, и поручил вице-премьеру Аркадию Дворковичу в короткие сроки снова подготовить соответствующие решения, чтобы механизм изъятия наконец начал действовать.

Так в чем собственно проблема и что следует предпринять, чтобы земля, призванная нас кормить, не уходила кому нипопадя? Прокомментировать ситуацию мы попросили директора Центра агропродовольственной политики Академии народного хозяйства и государственной службы при президенте РФ доктора экономических наук Наталью Шагайду.

– Действительно, в стране идет активная концентрация земли. Поскольку в основном были приватизированы сельскохозяйственные угодья, то и результаты тут самые заметные.

Аграрная реформа была призвана обеспечить возможность перераспределения сельхозугодий в пользу эффективных сельхозпроизводителей. Тех, кто выращивает хлеб и овощи, занимается скотоводством и при этом выдерживает конкуренцию на рынке, развивается. Получилось не совсем так: значительная часть земли перешла не к пользователям, а к спекулянтам.

Желание схватить дешевый земельный ресурс понятно. Не так много таких ресурсов. Он и ограниченный, и невозполнимый, и производственный для сельского хозяйства, и – потенциально – для строительства. Все это обещает выгоду. Если не сейчас, то чуть позднее. Так что поведение тех, кто скупает или забирает иным образом земли бывших колхозов – экономически вполне оправданно. Но земля – особый ресурс и в отношении ее имеется общественный интерес. Для сельскохозяйственной земли –

сохранение для производства, чтобы было, что населению есть, когда — все бывает — закроются границы для дешевого импорта. Обеспечение доступа: чем больше собственников земельных участков — тем меньше опасность установления монопольных цен на продукцию, а также аренду и продажу таких участков фермерам и сельхозорганизациям. Государство и должно эти интересы — частные и общественные — регулировать с помощью системы законов. Это было всегда и во всех странах: участок не делился до бесконечности между наследниками, ограничивалась концентрация в одних руках, использование без оглядки под застройку.

В России очень демократичное законодательство — покупать пашню может тот, кто и не думает работать на земле. Фактически — сколько пожелает. Да, формально есть несколько норм, которые защищают землю и противодействуют концентрации, но они этих функций не выполняют. Хочешь продать участок сельхозназначения — сначала предложи субъекту РФ. Но, как показывает практика той же Московской области — субъект как заправский спекулянт — не мешкая — продает такую землю под застройку. Есть еще попытка не допустить концентрацию. По федеральному закону “Об обороте земель сельскохозяйственного назначения” субъект РФ может установить ограничение, но если он это сделает, то оно не будет жестким: нельзя ограничить так, чтобы лицо имело в собственности до 1 или 5% сельхозугодий района — только 10% и больше. Что в итоге получается? В популярном ныне Краснодарском крае установлены разные ограничения по районам: везде — не более 10%, а для муниципальных образований Выселковский и Усть-Лабинский район — 50% общей площади сельскохозяйственных угодий. Каждый житель края расскажет вам, чем эти два района отличаются от других.

Нонсенс: эти ограничения действуют равно как для физических, так и для юридических лиц. При этом нет даже упоминания про лиц родственных — 10 человек одной семьи вправе иметь в собственности хоть все сельхозугодья района. Нет ограничений, касающихся учредителей юридических лиц: один человек или одна

организация могут быть участником 10 других – все сельхозугодия района могут принадлежать им на праве собственности. Или двух организаций в Выселковском и Усть-Лабинском районах.

Сколько у кого земли, никто не знает. Наша система регистрации такова, что она в лучшем случае отследит ситуацию в одном районе. И то не всегда, если собственник проявил немного фантазии. Сколько отдельных лиц скупили земли по стране через аффилированных разным образом лиц – неизвестно. Мониторинг этих чрезвычайно важных, ведущих к негативным социально-экономическим последствиям процессов, не ведется, темы по разработке механизмов противодействия таким явлениям рынка сельскохозяйственных земель не выставляются на конкурс Минсельхозом России, нет их в планах и Россельхозакадемии.

Конечно, можно и нужно разрабатывать меры против сверхвысокой концентрации земли. Но пока будем считать ее в процентах, а не в гектарах – как в соседней Украине и ряде других стран – толку не будет. Нельзя снизить интерес к собиранию земель при нынешней практике изменения вида разрешенного использования, когда “сельскохозяйственное производство” меняется на “дачное строительство” применительно к участку в десятки – сотни гектаров в собственности одного лица. Заметьте, происходит все это на основании решения районной власти, по закону – совершенно бесплатно. Только стоимость участка вырастает, как например, в Подмосковье, в тысячу раз. А при такой прибыли никакие ограничения по концентрации не работают, их надо искать в изменении самих антикоррупционных процедур изменения вида разрешенного использования.

То, о чем говорилось в Саратове, не может не вызывать беспокойства. Поэтому и реакция главы Правительства по-человечески понятна. Но в памяти почему то всплывает другой схожий случай. Как-то фермеры рассказали на встрече с руководителем бывшего правительства про то, что государство установило очень дорогую процедуру оформления земли. Премьер потребовал решить вопрос. Дешевле процедуру не сделали, но

деньги фермерам выделили, чтобы они могли свои расходы хоть частично покрыть. Хорошо фермерам, а вот руководители сельхозорганизаций остались при своих – они про эту проблему премьеру не рассказали. Сейчас вот поведали про концентрацию. Последовала разумная реакция, будем надеяться, действенная. Так что остается уповать на высших лиц государства. Поэтому мой совет: рвитесь на встречи с ними, громко выступайте на официальных мероприятиях: ну что еще делать, если только это и работает.

Источник: <http://www.rg.ru>