

**Стенограмма парламентских слушаний на тему
«Тенденции и проблемы развития земельного законодательства»**

19 апреля 2018 года

М.П. ЩЕТИНИН

Добрый день, уважаемые коллеги! Давайте потихонечку будем начинать наши парламентские слушания.

Если позволите, я представлюсь. Щетинин Михаил Павлович, председатель Комитета Совета Федерации по аграрно-продовольственной политике и природопользованию.

Слева от меня – Сергей Федорович Лисовский, первый заместитель председателя Комитета по аграрно-продовольственной политике и природопользованию. Также в президиуме находятся Вадим Иванович Николаев, член Комитета по аграрно-продовольственной политике и природопользованию, и Татьяна Анатольевна Гигель, тоже член нашего комитета.

Сергей Николаевич, я Вас хотел, как хозяина, последним представить.

Коллега Митин присоединится к нам чуть позже (он в пути).

Я кратко выступлю и, с вашего разрешения, передам бразды правления (так как у нас сегодня проходит несколько мероприятий на различных московских площадках) Сергею Федоровичу Лисовскому, который и продолжит вести наши парламентские слушания.
(Аплодисменты.)

Еще раз добрый день, уважаемые коллеги! Мы с вами собрались на площадке Государственного университета по землеустройству, ведущего вуза в сфере подготовки специалистов, реализующих государственную земельную политику, для обсуждения важного и весьма актуального вопроса – "Тенденции и проблемы развития земельного законодательства".

В настоящее время законодательство в сфере земельных отношений все еще нуждается в совершенствовании и в устранении коллизионных норм. В большинстве случаев принимаемые законы в сфере земельных отношений направлены на решение достаточно узких проблем. Не все рассматриваемые законодательные инициативы отвечают задачам развития страны и модернизации ее экономики. Часто они базируются на разных концептуальных правовых и экономических взглядах, не всегда согласованы между собой и не в полной мере отражают комплексный характер использования земли, ее социальное и экономическое значение. Таким образом, создаются препятствия для реализации земельным законодательством важных функций системного подхода к регулированию использования земли в современных условиях, для формирования справедливого земельного правопорядка.

Современная Россия пока не пришла к оптимальной модели законодательства в области использования и охраны земель. Несмотря на большой объем принимаемых законов, при практической реализации установленных ими правовых норм выявляются существенные пробелы. Нами неоднократно заявлялось, что для разработки законодательных инициатив, направленных на устранение очевидных коллизий, необходима досконально проработанная концепция развития земельного законодательства.

Полагаем, что Основы государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012–2020 годы такой концептуальной задачи до конца не решают. Государственная земельная политика должна соответствовать задачам и принципам устойчивого социально-экономического развития государства как на среднесрочную, так и на долгосрочную перспективу. В связи с этим, учитывая обширность территории Российской Федерации, бесперспективно пытаться свести цели использования земель как основы жизни общества к целям развития отдельных городов или населенных пунктов. Также бесперспективно рассматривать земли исключительно как товар и объект оборота.

Логика и смысл земельного законодательства заключаются в создании непротиворечивой правовой основы использования земель в целях социально-экономического развития всего общества, что требует системного, комплексного подхода к регулированию землепользования во всех общественно значимых сферах. Приходится констатировать, что эта задача до сих пор не решена.

Неупорядоченность земельных отношений, обусловленная несовершенством правовой базы, всегда ведет к высоким издержкам землепользования, особенно в сельском хозяйстве, и препятствует реализации нашего огромного земельного потенциала.

Кроме того, высокий уровень криминализации земельного рынка препятствует установлению столь необходимых прозрачных правил оборота земель. В конечном счете все это отрицательно сказывается на конкурентоспособности России и дорого обходится всем нам.

Сегодня все еще ждут своего комплексного решения такие важные для развития страны вопросы, как совершенствование механизма государственного управления земельными ресурсами, повышение эффективности использования земель, в том числе через включение в оборот неиспользуемых сельскохозяйственных угодий, охрана ценных земель, в том числе сельскохозяйственных угодий и особо охраняемых природных территорий. Комитет неоднократно рассматривал земельные проблемы на различных мероприятиях. Однако поставленные ранее

вопросы так и не решены в современном земельном законодательстве, актуальность вопроса не снижается.

5 апреля текущего года в комитете состоялся "круглый стол" на тему "Проблемы эффективности государственного управления земельными ресурсами", по итогам которого был выявлен целый ряд нерешенных проблем, препятствующих как развитию земельного рынка и защите прав землепользователей, так и сохранению земли как природного ресурса. Приглашаю всех заинтересованных и собравшихся здесь представителей как университета, так и различных структур принять активное участие в сегодняшнем обсуждении.

В раздаточных материалах представлен проект рекомендаций парламентских слушаний. Предлагаю участникам этого мероприятия рассмотреть его и внести соответствующие предложения.

И, завершая свое выступление, уважаемые коллеги, я хотел бы сказать, что земля – это главное богатство России. И от того, как мы отнесемся к этому богатству, насколько рачительно мы будем его использовать, во многом зависят будущее нашей страны и будущее наших последующих поколений. Спасибо. *(Аплодисменты.)*

С.Ф. ЛISOVCKИЙ

Добрый день!

Спасибо большое, Михаил Павлович, за Ваше вступительное слово.

Я предлагаю провести наши парламентские слушания в течение двух часов. Регламент: доклад – не более 10 минут, выступления – до пяти минут, выступления в рамках дискуссии – до трех минут. У меня большая просьба к выступающим и к тем, кто участвует в дискуссии, говорить по существу – проблемы, пути решения, чтобы мы действительно выявили проблемы, которые существуют, и наметили пути их решения. Потому что чем больше я занимаюсь земельным законодательством Российской Федерации, тем больше понимаю, что его надо переписать заново. Мне кажется, проблема нашего законодательства состоит в том, что мы не учитываем огромную территорию нашей страны – это несколько географических поясов. И управлять земельными ресурсами в Московской области или где-то на Дальнем Востоке, или в Сибири, или в северных регионах надо совершенно по-разному и подходить к этому надо по-разному, и использовать эту землю надо по-разному. Поэтому, мне кажется, все-таки придет время, когда мы будем учитывать все объективные обстоятельства и не брать за пример те или иные юридические нормы, которые

существуют в Европе, которая, в общем-то, вся размером с небольшую часть нашей огромной России.

Это проблема роста. Нашему современному земельному законодательству достаточно мало лет, если взять историю земельного законодательства других стран, особенно европейских. Поэтому мы должны пережить этот период. Но в конечном итоге я уверен, что мы придем к единому и новому земельному законодательству с учетом современных требований.

Начинаем нашу работу.

Пилавов Михаил Иванович, директор Департамента земельной политики, имущественных отношений и госсобственности Министерства сельского хозяйства Российской Федерации. Пожалуйста. (*Аплодисменты.*)

М.И. ПИЛАВОВ

Уважаемый Михаил Павлович, уважаемый президиум! От имени Министра сельского хозяйства Александра Николаевича Ткачёва хочу поприветствовать всех участников и гостей парламентских слушаний.

По данным Росреестра, на 1 января 2018 года площадь земель сельхозназначения составляет 385 млн. гектаров. Общая площадь сельхозугодий в составе земель сельхозназначения составила 197,7 млн. гектаров. Это наш уникальный потенциал. У нас сосредоточено 9 процентов мировых запасов пахотных земель, 58 процентов мировых запасов чернозема и 20 процентов запасов пресной воды. Из общей площади сельхозземель в Российской Федерации не используется около 40 млн. гектаров. По сути, эта площадь сопоставима с территорией Германии. Из них, по оценке Минсельхоза, можно вернуть в оборот с минимальными затратами не менее 10 млн. гектаров. Поэтому одним из главных приоритетов Минсельхоза России является вовлечение неиспользованных земель в сельхозоборот.

По поручению Министра сельского хозяйства Александра Николаевича Ткачёва мы подготовили ряд законопроектов, направленных на стимулирование собственников земельных участков к их целевому использованию.

Первый законопроект – проект федерального закона о внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" – сделает сельхозземли привлекательным залогом для банков, облегчит получение под нее кредитных средств. Сегодня в большинстве регионов сельхозземли рассматриваются как вспомогательная часть залога, а не основная. Всем нам понятно, что не каждый собственник земельного участка имеет оборотные

средства, поэтому мы подготовили законопроект и уже внесли его сегодня в Государственную Думу. Он позволит оперативно привлекать кредитные средства, причем на более выгодных условиях. Предлагаемые законопроектом решения снимают нормативные ограничения, установленные законом о залоге и Центробанком. Сейчас земли относятся к III категории качества залога, что обязывает банки формировать дополнительные резервы – до 80 процентов от суммы кредита. Изменения позволят перевести земельный участок сельхозназначения во II категорию качества залога, что уменьшит размер обязательного резерва. Получить деньги под залог земли будет проще и на более выгодных условиях.

Следующий законопроект – о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельхозназначения. Законопроект предусматривает совершенно новое положение – об аренде земельного участка без торгов на срок четыре года при условии, что участок предоставляется впервые и его площадь не превышает минимальный размер участка, выделяемого для КФХ. При этом размер арендной платы для начинающих фермеров устанавливается в размере земельного налога. Это особенно важно для начинающих фермеров, ведь сегодня сельскохозяйственное образование становится одним из престижных, и наша задача – поддержать молодежь на этапе старта, создания семьи. Только 54 аграрными вузами, подведомственными Минсельхозу, ежегодно выпускается более 50 тысяч квалифицированных специалистов. Для привлечения в сельское хозяйство молодежи и закрепления ее на селе мы предлагаем предоставлять молодым фермерам земельные участки в аренду без торгов и, как я обратил раньше внимание, по ставке земельного налога, то есть практически бесплатно. Подавляющее большинство студентов – уроженцы сельской местности, они любят землю и знают, что с ней делать. Наши поправки помогут вчерашним студентам создать свое крестьянское (фермерское) хозяйство – серьезный задел для того, чтобы стать хозяином на своей земле.

Всем нам уже известно, что в Министерстве сельского хозяйства заработал институт льготного кредитования – по ставке до 5 процентов, плюс агролизинг сегодня предлагает технику под 3,5 процента годовых. Кроме того, сейчас рассматриваем возможность субсидировать введение в оборот неиспользуемых земель, возвращая крестьянину до 30 процентов от вложенных средств. То есть мы создаем комплекс дополнительных условий для закрепления молодежи на селе.

Уважаемые коллеги! Нами также проработано предложение о сохранении прежних условий договора аренды государственной (муниципальной) земли при заключении нового договора аренды. Это дополнение включено в указанный законопроект, в подпункт 31 статьи 39.6 Земельного кодекса. То есть если земельный участок используется по целевому назначению и органы Россельхознадзора не выявили фактов нарушения земельного законодательства, то арендаторы вправе заключить новые договоры аренды на прежний или больший срок без торгов. В настоящее время законопроект дорабатывается с учетом замечаний Минюста и подготавливается для внесения в Правительство.

Мы считаем, что изъятие – крайняя мера для тех, кто не использует землю по назначению или использует с нарушениями, поэтому внесли изменения в статью 6 Федерального закона № 101 "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". В действующей редакции статьи 6 с момента выявления правонарушения до передачи материалов в суд должно пройти не менее трех лет. Мы предлагаем этот срок сократить до одного года. Также законопроектом предлагается ввести результаты муниципального контроля как дополнительное основание для изъятия. И еще одна норма – мы предлагаем снизить минимальную цену продажи земельных участков. В настоящее время законопроект дорабатывается Минсельхозом с учетом замечаний субъектов Российской Федерации.

Одной из важных проблем на селе является признание права муниципальной собственности на не востребованные земельные доли. Мы подготовили изменения в статью 12.1 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". Действующая редакция статьи 12.1 позволяет судам не признавать право муниципалитетов на не востребованные земельные доли, и собственник не может распоряжаться ими в течение трех и более лет. Мы предлагаем упростить порядок, распространив на не востребованные земельные доли тот же порядок, что и для выморочного имущества согласно статье 1151 Гражданского кодекса. Если в действующем законодательстве прописана длительная процедура (это утверждение списков собственников не востребованных долей, последующая публикация, сроки ожидания возражений, передача материалов в суд, а, как правило, суды затягивают рассмотрение), то новая редакция закона позволит максимально ускорить процесс. Требуется получение свидетельства в нотариате и последующая регистрация права собственности муниципалитета на не востребованные доли в Росреестре. Вместо одного года или полутора лет (а это, по сути, как минимум два периода сельхозработ) мы получаем максимум 30 дней.

В настоящее время законопроект дорабатывается Минсельхозом с учетом предложений субъектов Российской Федерации.

И еще одна крайне важная законодательная инициатива, направленная на установление экономических мер по стимулированию вовлечения в оборот неиспользуемых земель. В действующем законодательстве в отношении неиспользуемого участка устанавливается ставка земельного налога от 0,3 до 1,5 процента от кадастровой стоимости. Это необременительно для собственников. Мы предлагаем применять прогрессивную ставку налога за неиспользуемый земельный участок вплоть до 10 процентов от кадастровой стоимости. Это поставит финансовый заслон тем собственникам, которые продолжают скупать земли сельхозназначения как инвестиционный капитал в расчете перепродать, как только появится на нее спрос. Зачастую они имеют параллельный бизнес и в эту землю не вкладывают ни копейки.

Проектом федерального закона "О внесении изменения в статью 396 части второй Налогового кодекса Российской Федерации", подготовленным Минсельхозом, предлагается также законодательно закрепить обязанность органов Россельхознадзора и муниципального земельного контроля с момента выявления правонарушений в течение 10 дней передавать в налоговый орган сведения о выявленных правонарушениях. Сегодня законопроект уже вышел из стен Минсельхоза и проходит процедуру согласования с заинтересованными ФОИВ.

Хочу дополнительно проинформировать, что по итогам Всероссийского агропромышленного форума, который прошел 11–12 марта в Краснодаре с участием Президента Российской Федерации Владимира Владимировича Путина, Правительству дано поручение обеспечить внесение в законодательство Российской Федерации изменений в части порядка предоставления в аренду земельных участков фермерам. Земля будет предоставляться всем желающим без проведения торгов при условии, если земельный участок будет использоваться по целевому назначению и не будет изменен вид разрешенного использования. Также здесь будет усилена ответственность за неиспользование земельного участка по целевому назначению.

Повторю, земли сельхозназначения должны использоваться по целевому назначению безвредными для окружающей среды и самой земли способами в соответствии с видом разрешенного использования. Это закон.

И, подводя итоги, хочу акцентировать ваше внимание на том, что Министерством сельского хозяйства организована системная работа по совершенствованию законодательства, направленная на дополнительную поддержку фермеров. Спасибо. *(Аплодисменты.)*

С.Ф. ЛИСОВСКИЙ

Спасибо большое, Михаил Иванович.

Я только хотел бы заметить одно – что мы всегда сами выступали в Совете Федерации за ужесточение, скажем так, наказания за неиспользование земель сельхозназначения. Но в то же время то, что предлагает сейчас Минсельхоз, может привести к обратному. То есть если сейчас есть худо-бедно какие-то собственники у земель, не очень "эффективных" и не очень востребованных в сельском хозяйстве, то их просто будут бросать, они будут вообще ничьи. И такое резкое ужесточение может привести к тому, что будет передел хороших и востребованных земель, причем такой, полулегальный, с использованием жестких мер. Земли, которые пока мало востребованы в экономическом плане, будут вообще бесхозными. Поэтому к земельному законодательству надо относиться очень внимательно, и все, что предпринимается, надо достаточно внимательно изучить, понять, какую задачу мы ставим в конечном итоге.

Мы продолжаем нашу работу.

Бутовецкий Алексей Игоревич, директор Департамента недвижимости Министерства экономического развития Российской Федерации. Несмотря на свою молодость, он видный специалист у нас по земельному законодательству. Надеюсь, Министерство экономического развития будет инициатором изменения вообще всего российского законодательства о земле, для того чтобы оно было все-таки у нас стройным и целенаправленным. Пожалуйста.

А.И. БУТОВЕЦКИЙ

Спасибо, Сергей Федорович.

Уважаемые коллеги, добрый день! Благодарю Совет Федерации за приглашение выступить на парламентских слушаниях.

Прежде всего что хочу сказать? В силу Конституции земля – это основа жизни. В статье 9 написано именно так: земля и другие природные ресурсы являются основой жизни народов Российской Федерации. Конституция, как основной закон, уже нам говорит о том, что есть основа нашей жизни. Это земля.

Сегодня в рамках этого мероприятия предлагается обсудить проблемы и тенденции развития земельного законодательства. Но когда мы обсуждаем проблемы – это всегда широкие дискуссии, и практически очень редко можно прийти к какому-то консенсусу относительно решения этих проблем. Почему? В этом нет ничего плохого и удивительного. Потому что земля с точки зрения Земельного кодекса является уникальным объектом, она одновременно объект

недвижимости, средство производства в сельском и лесном хозяйстве, природный объект и природный ресурс.

То есть когда мы начинаем разговаривать с представителями других отраслей... Строители о чем говорят? Что для них земля – это недвижимость, на которой можно строить. Аграрное сообщество говорит: "Подождите, вы вообще не о том говорите. Земля – это средство производства. При чем тут строительство?" Экологический блок всегда говорит: "Да нет, это все не важно. Главное, что земля – это объект охраны окружающей среды, это самый важный компонент окружающей среды". Поэтому всегда есть интересы разных отраслей, которые заявляются и которые, безусловно, все правильные. И опять же почему нет консенсуса? Потому что земля – уникальный объект.

Поэтому я сегодня предлагаю поговорить не о проблемах, а о тенденциях. Это чрезвычайно интересная тема, по крайней мере для нас, для Минэкономразвития, как органа нормативно-правового регулирования в сфере земельных отношений.

Каковы последние тенденции развития земельного законодательства? Специалисты отмечают, что сейчас, по сути, мы находимся на очередном этапе земельной реформы. Вы знаете, наверное, что в последнее время были пересмотрены такие глобальные институты земельного законодательства, как предоставление земельных участков (это о том, как получить землю у государства), изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд (это о том, как государство забирает землю), государственный земельный надзор и муниципальный земельный контроль (это о том, как государство контролирует использование земли).

Тем не менее если мы посмотрим систему вообще земельного законодательства, то, исходя из статьи 3 Земельного кодекса, земельное законодательство, оно о чем? Оно об использовании и об охране земель. Вот как раз эти два института, на наш взгляд, в настоящее время нуждаются в реформировании, потому что земельный законодатель (извините за такое грубое слово) вообще, по сути, не притрагивался с момента принятия Земельного и Градостроительного кодексов к вопросам использования и охраны земель.

Но сегодняшние и экономическая ситуация, и интересы граждан и юридических лиц говорят о том, что это ключевой вопрос, потому что все законодательство крутится вокруг вопроса, как использовать землю. То есть ее приобретают, для того чтобы использовать, изымают, для того чтобы использовать. Весь вопрос в использовании.

Говоря о тенденциях, еще хочу сказать, что, наверное, к сожалению, многие отмечают, что законодательство стало слишком детализированным. То есть многие люди говорят, что тяжело стало читать законодательство, что это законодательство для узких специалистов. Но действительно в этом есть доля правды. К примеру, посмотрите, Декрет о земле 1917 года. Что там было написано? Там было написано, что частная собственность отменяется навсегда и земля становится общегосударственной и всенародной собственностью. Не нужно иметь ни высшего образования, ни каких-то специальных знаний в области земельного законодательства, чтобы понять, что там написано. Абсолютно любой человек может прочитать и понять.

К сожалению, сегодня, наверное, законодательство стало более сложным. Но именно с помощью таких подходов мы исключаем те злоупотребления, которые есть на практике. Когда мы реформировали эти институты, о которых я сказал, заметно меньше стало нарушений в сфере земельного законодательства в части предоставления земельных участков, изъятия для государственных и муниципальных нужд, в части государственного земельного надзора, муниципального земельного контроля. То есть, по нашему мнению, только такими понятными и прозрачными правилами можно все эти проблемы решить на сегодняшний день.

Какой же все-таки вопрос остался? Вопрос использования земельных участков. Какой здесь должен быть, на наш взгляд, принцип? И где, вообще, ответ на этот вопрос? Ответ, на наш взгляд, в Конституции опять же. Что говорит статья 18 Конституции? Статья 18 Конституции говорит о том, что права и свободы граждан должны определять смысл федеральных законов. То есть отличная норма, и именно так и должно быть. В 2012 году проходило заседание президиума Государственного совета, посвященное использованию земельных ресурсов в интересах граждан и юридических лиц. То есть для нас это такая главная идея, что ли.

На наш взгляд, сегодня законодательство именно в области использования должно стать менее категоричным, чем было до сих пор. В том числе на это указывают и такие федеральные законы, которые в народе получают названия различных амнистий, хотя это на самом деле не так. Давайте проанализируем. В свое время, в том числе в советское время, государство говорило: "Строй по определенным правилам и получай землю по определенным правилам". Но в итоге к 2006 году, когда проанализировали весь накопленный опыт, получилось так, что люди не строили по определенным правилам и зачастую землю получали с различными (может быть, незначительными) нарушениями. Но тогда государство сказала: "Хорошо, берите любой документ,

который у вас есть, и регистрируйте свои права на здания, на землю" (это я говорю о "дачной амнистии").

Спустя чуть больше 10 лет приняли закон, который в народе, получил название, хотя мы не разделяем этого названия, "лесная амнистия". Тоже вроде бы государство всегда говорило, что участки граждан не должны быть в лесном фонде... Но жизнь богаче. Получилось так, что участки граждан оказались в лесном фонде. Государство приняло "лесную амнистию", то есть сказало: "Да, хорошо, приоритет прав граждан над правами, – заметьте, – самой Российской Федерации". То есть вообще впервые такой подход был использован, когда право частной собственности стало напрямую в законе важнее права государственной собственности. То есть установлен безусловный приоритет прав граждан на землю перед государственной собственностью.

Сейчас новый этап. У нас, может быть, в ближайшее время пройдет так называемая зонная амнистия. Речь идет о законопроекте о зонах с особыми условиями использования территорий, о всем известных темах – магистральных газопроводах и других трубопроводах, когда граждане жаловались на "прямой линии" Президенту Российской Федерации на то, что они понятия не имели, что они находятся в какой-то зоне, где строить нельзя, хотя домам там уже по 20 лет. Президент на "прямой линии" сказал, что не нужно этих граждан трогать, их объекты не должны признаваться самовольными постройками. То есть это следующий этап.

Еще раз... На наш взгляд, государство не должно быть в законодательных инициативах таким категоричным, потому что уже эти федеральные законы говорят о том, что потом приходится эту категоричность как-то нивелировать за счет норм прямого действия.

В настоящее время нами подготовлены два ключевых, на наш взгляд, законопроекта. Первый – это законопроект о развитии института публичного сервитута, который должен снять ряд инфраструктурных проблем по строительству мелкой структуры (это кабели связи, электрические кабели и так далее). То есть что сегодня происходит? Сегодня такие объекты строятся две недели, а оформляются два года. Наверное, так не должно быть. То есть гражданин смотрит правила подключения, например, к объектам электроснабжения, там написано, что его должны подключить за четыре месяца. А если сложить все этапы оформления объекта, то получается, что несколько лет он должен потратить. То есть вроде бы здесь никакой логики нет. Так вот, мы предлагаем развитие института публичного сервитута, для того чтобы облегчить размещение этих объектов линейной инфраструктуры, то есть в целях подключения граждан к этим объектам.

И второй важный законопроект, который тоже нами подготовлен, – о внесении изменений в Земельный кодекс в части определения видов разрешенного использования земельных участков. Несмотря на то что вроде бы Земельный кодекс говорит, что это такой центральный институт земельного законодательства, практически никакого регулирования в этой части нет.

Так вот, мы предлагаем на комплексной, системной основе этот вопрос тоже урегулировать. Я поддерживаю положение о поддержке этого законопроекта, которое отражено в проекте рекомендаций, и прошу его сохранить. Мы думаем, что этот законопроект также значительно улучшит состояние земельного законодательства и ответит на ключевой вопрос – как использовать землю и кто это должен делать.

Благодарю за внимание, коллеги. Всем успехов в труде и хорошей заработной платы!
(Аплодисменты.)

С.Ф. ЛISOVCKИЙ

Спасибо большое, Алексей Игоревич.

Хорошо, что в вашем министерстве знакомы с существующими проблемами. Главное для нас – двигаться в решении этих проблем и обязательно учитывать интересы наших граждан.

Кстати, сегодня была интересная статья в "Московском Комсомольце" – о том, что территория Россия без войны приросла в 1,5 раза. Это уже старая история (и все о ней знают) – что у нас Росстат и Росреестр выдают разные данные, и территории не бьются (разница – в 1,5 раза), как отдельных областей, так и всей страны. И это говорит о том, насколько необходима работа по землеустройству, и то, что мы проводим эту встречу в Государственном университете по землеустройству, мне кажется очень знаковым.

Я хотел поблагодарить ректора университета Сергея Николаевича за то, что он предоставил эту площадку, и предоставить ему слово. (Аплодисменты.)

Пожалуйста, Сергей Николаевич.

С.Н. ВОЛКОВ

Спасибо большое, уважаемый Сергей Федорович.

Добрый день еще раз, уважаемые президиум, коллеги! Мне очень приятно, что участники парламентских слушаний собрались в нашем университете, потому что университет обладает давними традициями в том числе в развитии земельного, межевого законодательства. Я хочу сказать, что через пять лет (в 2024 году) исполнится 200 лет с момента появления первого

учебника в России – "Теория межевых законов". Господином Алеевым, преподавателем нашего университета, такой учебник был выпущен, и он в нашем музее есть.

Второй момент. Прежде чем перейти к своему выступлению, я хотел бы сказать, что попытки освоения или введения земельного законодательства и его утверждения невозможны без определенного механизма. А механизм тоже известен – это механизм землеустройства.

Если мы будем говорить о первой "амнистии", которая была произведена в России, – это "амнистия" Екатерины II, которая написала для "дивизии" межевых инженеров: "Каждый при своем", имея в виду, что те земельные участки, которые были в собственности, или в пользовании, или во владении граждан, одномоментно, "с понедельника на пятницу", стали их собственностью, и государство начало их оформлять путем генерального межевания, которое длилось в России 100 лет. Но без землеустройства ничего не двигалось.

И теперь перехожу непосредственно к нашей тематике. Дело в том, что массив законодательных актов в области землеустройства и в области регулирования земельных отношений огромен – примерно 2 тысячи федеральных и ведомственных нормативных правовых актов и около 20 тысяч актов субъектов Российской Федерации. Из них 648 только законодательных актов, где есть словосочетание "земельный участок" (если к базе данных обратитесь, она вам такую цифру выдаст). Разобраться в них, тем более применить их в конкретной, реальной ситуации на практике, естественно, очень сложно. Поэтому в этом смысле нужно пользоваться ключевыми законами, а эти законы соответствующим образом в настоящее время нуждаются и в совершенствовании, и в создании механизма их осуществления.

Я хотел бы привести данные Комиссии по населенным пунктам, Рабочей группы по управлению земельными ресурсами Организации Объединенных Наций за 2002–2003 годы. Есть два момента. Первый – уровень управления земельными ресурсами и уровень землеустройства определяют уровень цивилизованности общества. И второй момент – в России уровень государственного землеустройства нуждается в правительственной поддержке, в организации, в юридическом и законодательном сопровождении.

И еще очень важный момент: если эти меры не соблюдаются, это ведет (здесь написано) к неконтролируемому росту населенных пунктов, чрезмерному убытию сельскохозяйственных земель, коррупции и ухудшению состояния окружающей среды.

Все эти тезисы подтверждаются Национальным союзом землеустроителей и другими общественными организациями, которые контролируют землеустройство. У нас есть и

отрицательные примеры, и положительные примеры. Поэтому, изучив положительный опыт в современной ситуации, нужно двигаться.

Я возвращаюсь к законодательству – закону о землеустройстве 2001 года. Я не буду зачитывать, но все вы видите, как он постепенно за 17 лет выхолащивался. Здесь вот написано "поэтапно". И мы можем посмотреть, что из этого вышло. Сначала законодательство стало выхолащиваться. Параллельно стала... я не могу сказать "ликвидироваться", но это так и было, землеустроительная служба, затем – учебно-методическое обеспечение. Затем вышли специалисты, большей частью землеустроители, из системы управления земельными ресурсами и Росреестра. Методическая база, которая существовала, отменена. И получилось у нас следующее: в настоящее время ликвидировано самое главное – проектно-сметное дело в землеустройстве. Если мы собираемся строить здание, сначала создается проект, любое действие с недвижимостью требует соответствующих знаний, а уж с землей – особенно.

К чему привело отсутствие проектно-сметного дела в землеустройстве... Вот показано хозяйство Павла Николаевича Грудинина, нашего кандидата в президенты... Красным цветом обозначена земля, которая от него ушла по разным причинам. Проекта не было, но, вы видите, самые ценные участки оттуда ушли.

Дальше – фрагмент беспроектной застройки на территории земель лесного фонда.

Дальше. Ухудшение условий землепользования сельскохозяйственных организаций. Это хозяйство, которое было в 1978 году в Новоселицком районе Ставропольского края. Прошло 15 лет. Фиолетовым цветом показано, как размещено это хозяйство. Оно стало располагаться в трех муниципальных районах в семи сельских администрациях (1817 долей, 15 тыс. гектаров). Условия производства ухудшились.

Идем дальше. Это пример чересполосного размещения участков различной собственности в Татарстане. Причем никто не знает, чьи это земли, где находятся... И нужно обязательно проводить инвентаризационные работы и привлекать землеустроителей.

А вот положительные моменты. Это дифференцированное размещение посева сельскохозяйственных культур, система охранных землеустройств. Это опытные поля института имени Докучаева. Тот же Ставропольский край – системы охраны природы на землях.

Дальше. Проект внутрихозяйственного землеустройства в Белгородской области. Белгородская область полностью осуществила за последние 12 лет землеустроительное

проектирование, и из этого получилось, что чистая прибыль на 1 гектар сельскохозяйственных угодий по отношению к среднероссийским показателям за последние три года на порядок выше.

Дальше. Засуха 2010 года. Помните, как нам дышать нечем было? Приведу пример Воронежской области (синим цветом обозначено). Фермерское хозяйство Богданова, у которого плодородие почвы – всего 59 баллов (в Воронежской области – 73), устойчиво перенесло засуху, а все остальные хозяйства снизили свои показатели.

Вот что значит землеустройство! Вот что значит рациональная организация территории! Вот как надо использовать земли!

Теперь предложения.

Первое. Если брать землю как главное средство производства или любые отрасли, межотраслевое распределение земель, без планирования нельзя ничего делать. Вот китайцы взяли систему управления земельными ресурсами нашей Российской Федерации. Они говорят: "Законодательство и система использования земельных ресурсов должны базироваться на трех столбах и пяти лучах" (так они образно говорят). "Столбы" – это план землеустройства, план социально-экономического развития и план охраны природы. А "пять лучей" – это земля, инвестиции, труд, экология и социальная сфера. У нас, если брать сельское хозяйство, и территориальное планирование, и Градостроительный кодекс, все отрасли и направления имеют свое место. Нам необходимо (особенно тем, кто занят в аграрной сфере) добавить туда обязательно схему использования земель и размещения объектов АПК. Это необходимо.

Второе предложение. Алексей Игоревич правильно говорил, что вводятся определенные дополнения в регламенты использования земель. Но их нужно привязывать к территории. А как их привязать к территории? Так, как мы сделали это в Белгородской области, – в составе проектов землеустройства разрабатывать сельскохозяйственные регламенты. Проекты, пилотные и производственные, в этой сфере уже у нас имеются (вы можете спуститься на 2-й этаж, побывать на кафедре землеустроительного проектирования).

Третий вопрос, который нам необходимо решить, – закончить разграничение земель по формам собственности. Я говорил и показывал... Вот фрагмент из Татарстана был. А в Московской области – еще пуще. А если брать даже крупные агрохолдинги – тоже сложная ситуация. Поэтому необходимо провести инвентаризацию, разграничить земли по формам собственности и по категориям, видам угодий и, наконец, определить точный баланс земель каждого муниципального образования и Российской Федерации в целом.

Один небольшой пример. Солнечногорский район Московской области. Недавно, на прошлой неделе, мы посмотрели данные: на сайте района – 103 тыс. гектаров, в инвестиционной программе – 116 тыс. гектаров, по данным Росреестра – 108 тыс. гектаров. Мы провели обследование и расчеты – получилась совсем другая цифра. Есть законы Московской области, которые утверждают цифры. Смотрим координаты там, смотрим координаты в Росреестре – не совпадают. Поэтому надо начать с муниципальных образований и проводить генеральное межевание.

И последнее. Кто будет это делать? И как это будет делаться вообще? Его должны проводить специалисты. Вы знаете, что сейчас созданы государственные предприятия по оценке земель. Нам необходимо восстанавливать такие же предприятия по землеустройству. Пока еще действуют акционерные общества, пока действуют национальные союзы землеустроителей, национальные союзы частных землемеров, и это все можно спокойно вернуть.

И последнее. В нашем университете готовятся кадры по землеустройству для всей России, для зарубежных стран. Мы ведем эту деятельность и курируем деятельность 105 вузов Российской Федерации, которые в настоящее время готовят и землеустроителей, и кадастровых инженеров. У меня предложение ввести более жестко на нашем юридическом факультете в рамках юридической специальности профиль "Земельное право" и готовить этих специалистов в таком усиленном режиме и усилить государственные образовательные стандарты землеустроителей и кадастровых инженеров в части подготовки по земельному праву.

Надеюсь, что закон о землеустройстве, который должен быть разработан в этом году при участии специалистов Министерства экономического развития, будет подготовлен с участием и наших юристов-земельщиков, Государственного университета по землеустройству, и Национального союза землеустроителей России, и Союза комплексного проектирования и землеустройства сельских территорий, и Российской ассоциации частных землемеров – то есть землеустроительного сообщества. Спасибо большое за внимание. *(Аплодисменты.)*

С.Ф. ЛISOVCKИЙ

Спасибо большое, Сергей Николаевич.

Продолжаем нашу работу.

Слово предоставляется Серову Сергею Николаевичу, заместителю председателя Алтайского краевого Законодательного Собрания, председателю Комитета по аграрной политике и природопользованию.

Коллеги, пожалуйста, я прошу соблюдать регламент – не более пяти минут.

С.Н. СЕРОВ

Хорошо. Спасибо.

Добрый день, уважаемые друзья, коллеги! Наверное, все знают, что Алтайский край – это житница не только Сибири, но и России. Вы знаете, что по объемам производства сельскохозяйственной продукции мы в России лидируем, являемся донором по производству. Имеем 11,6 млн. гектаров земель сельхозназначения, из них 6,5 млн. гектаров – пашни. Безусловно, это очень большая площадь. Она у нас вся в обороте, вся пашня используется. Вовлекая в оборот такую площадь, безусловно, мы столкнулись со многими проблемами. Я думаю, что и в других регионах такие же проблемы существуют.

Первое – это проблема, связанная с порядком предоставления в аренду земельных участков и земель сельхозназначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов при условии использования данного земельного участка по целевому назначению в целях защиты сельхозпредприятий. Этот вопрос мы озвучивали уже в 2017 году на совместных заседаниях двух комитетов в Белокурихе. Кроме того, вы знаете, было дано прямое поручение Владимиром Владимировичем Путиным во время поездки в Краснодарский край. Случаи предоставления без торгов земельных участков крестьянскому хозяйству или сельхозпредприятию установлены у нас Земельным кодексом, вы знаете, и положениями Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

Федеральный законодатель установил и предусмотрел, что земельные участки из земель сельхозназначения, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду на срок до пяти лет крестьянским (фермерским) хозяйствам и сельхозпредприятиям, которые участвуют в программе государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства, для ведения сельского хозяйства без торгов. Таким образом, законодатель предусмотрел специальный субъект, которому может быть предоставлен такой земельный участок.

Между тем федеральный же законодатель в законе об обороте земель установил правила, что в случае поступления заявления на данный земельный участок уполномоченный орган обязан его разместить на сайте, но он также может привлечь еще заявления на этот же земельный участок. В итоге получается, что мы столкнулись на практике с проблемой. У нас сегодня имеются хорошие хозяйства (жаль, Михаил Павлович ушел, я бы ему конкретно назвал эти хозяйства),

занимающиеся животноводством, растениеводством, "социалку" тащат на себе. Мы имеем 5 тыс. гектаров земель в государственной собственности, их надо отдать этим предприятиям, они готовы написать заявления. Но мы знаем, что московский предприниматель, который занимается посевом только одной сахарной свеклы (только одной сахарной свеклы!), уже ждет, что мы выставим, и обязательно тогда нужно будет проводить торги (кстати, ряд фермеров сократили производство этой культуры). Безусловно, надо эту проблему до конца решать (поручение Президента есть) и конкретизировать в законе об обороте земель порядок предоставления земельного участка для ведения сельского хозяйства специальным субъектам – крестьянским (фермерским) хозяйствам и сельхозпредприятиям.

Второе – это вопросы, касающиеся использования иностранными лицами земельных участков, находящихся на приграничных территориях. Земельным кодексом Российской Федерации, вы знаете, иностранным гражданам запрещено обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях.

Гражданский кодекс прямо предусматривает обязанность лица произвести отчуждение имущества (то есть в аренду он может взять, но иметь в собственности – нет). Конечно, если он сам этого не сделал, служба государственной регистрации извещает органы исполнительной власти, которые обязаны подать иск в суд и решить проблему по продаже земельного участка.

Безусловно, мы подаем иски, мы, безусловно, выигрываем. И сегодня 90 таких исполнительных листов у нас имеется. Но возникает вопрос: кто должен проводить торги, конкурсы и аукционы, и обязан продать земельный участок или долю на торгах – собственник земельного участка, в отношении которого вынесен судебный акт, судебный пристав-исполнитель либо орган государственной власти, который обращался в суд?

В целях решения данной проблемы мы предлагаем рассмотреть вопрос о внесении изменений в статью 5 закона об обороте земель сельхозназначения, уточняющих способы и порядок отчуждения иностранными гражданами земельных участков, долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельхозназначения, а также предусматривающих дальнейшее исполнение судебных решений о прекращении права собственности иностранного лица на земли сельхозназначения в порядке, установленном Федеральным законом "Об исполнительном производстве".

И третье. Целиком и полностью поддерживаю Министерство сельского хозяйства (и об этом я хотел сказать) в части сокращения срока неиспользования земель до одного года. Мы,

кстати, и говорили (раньше пять лет было, потом до трех лет сократили), что года достаточно, чтобы ввести в оборот земли сельхозназначения.

И согласны также в части увеличения ставки налога до 10 процентов. Полностью вас поддерживаем. Спасибо за внимание. (*Аплодисменты.*)

С.Ф. ЛISOVCKИЙ

Спасибо большое.

Мне кажется, все-таки год – это недостаточный срок. Есть ряд обстоятельств, более того, этим могут воспользоваться крупные агрохолдинги для изъятия земель и провоцирования изъятия земель. Поэтому, мне кажется, этот вопрос надо все-таки более внимательно рассмотреть. Потому что наша задача – не изымать землю, а стимулировать ее использование.

Шеин Александр Георгиевич, руководитель департамента имущественных отношений Краснодарского края.

Регламент – пять минут. Пожалуйста.

А.Г. ШЕИН

Добрый день, уважаемый президиум, уважаемые коллеги! Мне, как представителю аграрного региона (а Краснодарский край, как вы прекрасно понимаете, является таковым, более половины земель у нас – земли сельхозназначения), хочется остановить внимание на ряде проблем, которые возникают у нас с вовлечением в оборот земель сельхозназначения.

Первая проблема, с которой мы очень часто сталкиваемся, – это предусмотренные земельным законодательством ограничения в обороте тех земель, которые в соответствии с документацией территориального планирования предусмотрены для размещения объектов федерального, регионального и местного значения. Соответственно, вы прекрасно понимаете, что такое документация территориального планирования. Сроки ее реализации составляют до 30 лет. Поэтому сложно более точно предусмотреть, когда конкретно, через год или через два, будет строиться тот или иной линейный объект, та или иная дорога и где конкретно они будут строиться.

Поэтому наше предложение – предусмотреть все-таки при корректировке норм земельного законодательства возможность предоставления таких земельных участков в аренду сроком до трех лет с возможностью досрочного расторжения договора аренды в случае начала строительства таких объектов.

Вторая проблема, с которой наш край, наш регион часто сталкивается, – это ограничение в обороте тех земельных участков, на которых находятся объекты археологического наследия.

Соответственно, если это памятник, то мы его вынуждены вымежевывать. Образуются так называемые дырки в земельных участках, которые мы не можем вовлечь в оборот. Они зарастают карантинной растительностью, мы теряем доходы и так далее.

Поэтому предлагаем оставить это предметом регулирования специального законодательства, то есть законодательства об охране объектов культурного наследия, предусмотреть возможность заключения охранных обязательств землепользователями, на территориях которых находятся эти памятники археологии, и эффективно вовлекать земли сельхозназначения с памятниками в оборот.

Третья проблема – тоже довольно-таки многочисленная. У нас в регионе очень много (как мы анализировали, в других регионах тоже) случаев отказа в предоставлении земельных участков тем сельхозтоваропроизводителям, которые получали земли с так называемыми пороками предоставления – с отсутствием процедуры публичности предоставления. Соответственно, такие договоры аренды или пролонгация договоров аренды признаются ничтожными. Есть многочисленная судебная практика. У нас в крае (я проанализировал) за последние два года было более 800 отказов по этому основанию.

Предлагаем тоже рассмотреть вопрос об объявлении некоей сельскохозяйственной амнистии, то есть запретить отказ добросовестным сельхозтоваропроизводителям, не по вине которых была ничтожность их договоров аренды, которые добросовестно использовали весь срок земли сельхозназначения, по этому основанию – по основанию того, что не была соблюдена процедура публичности при предоставлении им в аренду этих земель.

Четвертое, что мы также предлагаем рассмотреть, что для нас является очень актуальным, – предусмотреть в земельном законодательстве возможность органам земельного надзора субъектов осуществлять административную практику. То есть мы изучаем, контролируем, но привлекать к административной ответственности не можем. Мы идем к федеральным органам. Зачастую у нас в данном случае бывают вопросы, как эффективно привлечь к ответственности нерадивого землепользователя.

И в конце хочется все-таки поблагодарить Министерство сельского хозяйства за те своевременные законопроекты, которые разрабатываются. В первую очередь хочется отметить, что для нашего региона очень актуально предоставление в аренду земельных участков фермерам без торгов. При этом хочется также обратить внимание, чтобы понятийный аппарат, кто такой начинающий фермер, был детально проработан, чтобы не было злоупотреблений со стороны тех

же самых крупных фермерских хозяйств, которые уже достаточно земель сельхозназначения имеют и хотят получить еще в аренду без торгов.

И, соответственно, необходимо более четко прописать наше полномочие, как правоприменителей, как мы будем контролировать, что у этого фермера отсутствует другая земля. То есть либо он должен гарантировать при обращении с заявлением, что у него другой земли нет, либо необходимо предоставить нам возможность бесплатно получать такую информацию из Росреестра. В принципе все. *(Аплодисменты.)*

С.Ф. ЛISOVCKИЙ

Спасибо большое.

Москвитина Наталья Васильевна, руководитель Агентства по управлению государственным имуществом Астраханской области.

Уважаемые коллеги, к нам в комитет поступило много писем с предложениями от регионов. Большое спасибо, что вы это сделали. Я считаю, наша ошибка – что мы не подготовили сводную таблицу. Конечно, если бы у нас эта таблица была, нам было бы проще воспринимать выступления наших коллег. Но мы эту таблицу сделаем и разошлем всем участникам парламентских слушаний. Эту же таблицу мы передадим в заинтересованные министерства для продолжения работы.

Пожалуйста.

Н.В. МОСКВИТИНА

Добрый день, уважаемые коллеги, участники парламентских слушаний! В 2017 году в Российской Федерации впервые проводились комплексные кадастровые работы, и Астраханская область являлась пилотным участником в числе трех регионов. Сейчас на слайдах я вам покажу, что стало итогом проведения комплексных кадастровых работ, обозначу проблемы, с которыми мы столкнулись, и предложения по их решению.

Итак, в целях проведения комплексных кадастровых работ в Астраханской области в 2017 году были отобраны 11 кадастровых кварталов общей площадью 475 гектаров, которые соответствовали установленным для проведения таких работ требованиям. Итогом комплексных кадастровых работ являются массовое исправление реестровых ошибок, уточнение границ и характеристик земельных участков и, как следствие, формирование актуальной налоговой базы в отношении таких участков, и вовлечение их в хозяйственный и налоговый оборот.

По результатам комплексных кадастровых работ в Единый государственный реестр недвижимости были одновременно внесены уточненные сведения о местоположении 2298 объектов недвижимости, в том числе с исправлением всех реестровых ошибок по границам этих участков на отдельных территориях города Астрахани, которые представлены на слайде, – в Харабалинском и Наримановском районах.

На этом слайде показаны (это участок Харабалинского района, по которому идет сейчас реализация крупного инвестиционного проекта, который реализует ПАО "Газпром") земельные участки, которые были поставлены на кадастровый учет до проведения комплексных кадастровых работ, земельные участки по результатам их выполнения и общий вид, то, что мы имеем по итогам. При этом случаи внесения в ЕГРН изменений в сведения о границах земельных участков, соответствующих требованиям земельного законодательства, возможны исключительно путем проведения комплексных кадастровых работ, учитывая, что выполнение землеустроительных работ через межевой план в отношении каждого конкретного участка как объекта требует согласования с правообладателями и собственниками разных уровней смежных земельных участков. При этом существующие уже в ЕГРН пересечения и смещения, зачастую целыми кварталами и населенными пунктами, носят массовый характер практически по всем регионам Российской Федерации.

Как пример – населенный пункт Нижний Баскунчак (это тоже было итогом комплексных кадастровых работ). Желтая полоса – это полоса отвода по Приволжской железной дороге "РЖД" с пересечениями границ земельных участков граждан, юридических лиц, домовладений частных, христианского кладбища, федерального участка, границ населенного пункта и муниципального образования.

Таким образом, основной целью выполнения комплексных кадастровых работ является уточнение границ земельных участков, исправление реестровых ошибок в сведениях о земельных участках и о местоположении их границ.

При этом по закону о кадастровой деятельности при проведении комплексных кадастровых работ необходимо наличие утвержденного в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проекта межевания территории соответствующего элемента или соответствующих элементов планировочной структуры. Практически во всех субъектах Российской Федерации проекты планировки и межевания территорий утверждаются в основном в целях размещения линейных объектов и не содержат сведений о земельных участках,

образование которых будет возможно при проведении комплексных кадастровых работ. Кроме того, это затруднительно сделать с точки зрения наличия огромного наложения (пересечения) – того, что есть уже по факту. И подготовка проектов межевания, соответствующих требованиям, необходимым для образования новых земельных участков при проведении комплексных кадастровых работ, потребует затрат гораздо более значительных, чем при проведении непосредственно самих комплексных кадастровых работ.

В связи с этим правительство Астраханской области уже официально обращалось в Росреестр об исключении положений, которые устанавливают обязательное наличие утвержденных проектов межевания территорий. И есть уже проект федерального закона о внесении изменений в федеральный закон № 221 в части уточнения перечня документов. Мы полагаем целесообразным поддержать данный законопроект, что существенно упростит проведение комплексных кадастровых работ на территориях других регионов.

Также по закону о кадастровой деятельности финансирование таких комплексных работ осуществляется за счет федерального, субъектового и муниципального бюджетов, но при этом за счет собственников проведение таких работ невозможно. В городе Астрахани мы проводили работы исключительно в отношении садоводческих товариществ. Как пример – садоводческие товарищества "Росинка" и "Весна".

Мы полагаем, что ограниченное финансирование из бюджетов разных уровней не позволяет собственникам садоводческих товариществ, которые в принципе готовы за свои средства проводить такие комплексные кадастровые работы (мы проводили социологический опрос на территории Астраханской области, и собственники за свои средства уже готовы становиться заказчиками комплексных кадастровых работ)... Как пример: в отношении конкретного межевого плана, в отношении отдельного земельного участка стоимость приблизительно варьируется от 6 до 7 тыс. рублей, при проведении комплексных кадастровых работ это не более 2 тыс. рублей. Решение проблемного вопроса считаем особенно актуальным для собственников именно дачных и садоводческих организаций.

Следующая проблема – это наличие законодательно утвержденной обязательности внесения в ЕГРН сведений о границах территориальных зон. Уже внесены изменения в Градостроительный кодекс, согласно которым для органов местного самоуправления установлен срок (1 июня 2020 года), до которого должны быть подготовлены сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, и не позднее 1 января 2021 года они должны быть направлены в

ЕГРН. Но следует отметить, что, когда в Градостроительном кодексе устанавливалась обязательность определения границ территориальных зон, не учитывались особенности кадастра.

И что мы сейчас, собственно, имеем? На слайде представлено градостроительное зонирование населенного пункта (город Астрахань). Необходимость подготовки указанных материалов в отношении каждой территориальной зоны помимо выделения значительных денежных средств из бюджета муниципального образования требует еще и наличия распоряжения Правительства Российской Федерации № 147-р, которое определяет целевые модели и показатели, согласно которым сведения о границах 60 процентов территориальных зон до 2019 года уже должны быть внесены.

Фактически Астраханская область со своими географическими особенностями – очень сложной ландшафтной структурой, с многочисленными водотоками, водоемами, ильменями – значительно отличается от других регионов (я полагаю, что в каждом регионе есть свои особенности). В связи с такой раздробленностью территорий в Астраханской области насчитывается практически 22 тысячи территориальных зон.

Мы полагаем, что в связи с наличием уже большого количества реестровых ошибок в ЕГРН, пересечением границ ранее утвержденных территориальных зон, с большим количеством земельных участков внесение сведений о границах территориальных зон в ЕГРН бегом-бегом, в пожарном порядке добавит еще бóльшие сумятицу и неразбериху, мы получим фактически "матрешку" пересечения границ муниципальных образований, границ населенных пунктов, границ земельных участков и границ территориальных зон.

Значение вот этих показателей – доли населенных пунктов, сведений о границах – в целевых моделях упрощения процедур ведения бизнеса... мы полагаем, что этот процент не только не упростит процедуру ведения бизнеса, а еще больше ее усложнит, потому что фактически это препятствует нормальному обороту земельных отношений, вовлечению земельных участков при такой картине, которую мы показали.

И наше предложение. В связи, как я уже сказала, с различным экономико-географическим положением регионов России, в частности, ландшафтными особенностями, наличием пограничной зоны, плотностью населения, финансовыми возможностями, мы все-таки предлагаем рассмотреть возможность дать право субъектам Российской Федерации на региональном уровне определять сроки, этапы внесения сведений в ЕГРН по всем показателям, которые установлены, одновременно вносить в ЕГРН сведения о границах территориальных зон по образу комплексной

кадастровой работы единым документом в формате одного XML-файла и поэтапно вносить в ЕГРН сведения о границах территориальных зон с пересечением границ земельных участков и в дальнейшем корректировать внесенные данные. Спасибо за внимание. *(Аплодисменты.)*

С.Ф. ЛИСОВСКИЙ

Спасибо большое. Это очень важная проблема, мы обязательно ее в мае обсудим с представителями Росреестра.

Лиджиев Борис Олегович, министр по земельным и имущественным отношениям Республики Калмыкия. Пожалуйста.

Б.О. ЛИДЖИЕВ

Добрый день, Сергей Федорович! Добрый день, участники парламентских слушаний! Вашему вниманию предлагаются те вопросы казуистики, с которыми мы столкнулись при работе с нашим земельным законодательством.

В настоящее время основная часть земельных участков уже отнесена к той или иной категории земель, исходя из их целевого назначения. Однако в связи с постоянным развитием и увеличением потребности возникает необходимость в изменении целевого назначения. Данный порядок уже регламентирован Федеральным законом № 172 "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую".

Вопросы, с которыми мы столкнулись. Данным законом установлено, что для принятия решения о переводе земельных участков из одной категории в другую должен обратиться правообладатель. При этом в законе не определено, кто является правообладателем (либо это субъект, имеющий право собственности на земельный участок, либо это арендатор, а если этот земельный участок передан в субаренду, то также это лицо имеет право обратиться с данным заявлением), что позволяет уполномоченным органам, осуществляющим рассмотрение ходатайств о переводе земель, трактовать его по своему усмотрению.

Также в данном законе установлено, что ходатайство направляется заинтересованным лицом в уполномоченный орган власти для его рассмотрения, при этом в рассмотрении ходатайства может быть отказано в случае, если с ходатайством обратилось ненадлежащее лицо.

Если данный земельный участок находится в собственности субъекта либо в федеральной собственности, то в случае подачи заявления заявителем, желающим в дальнейшем использовать его, по факту органы исполнительной власти либо заинтересованные лица имеют право в полном объеме отказать заявителю, что уже подтверждалось судами общей практики.

Еще один аспект, который мы хотели бы отметить, – что законом определен закрытый перечень исключительных случаев перевода земель сельхозугодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельхозназначения в другую категорию. Земельным кодексом установлено, что в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья и так называемые несельскохозяйственные угодья – а именно земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями и лесными насаждениями. Так как законом определен закрытый перечень исключительных случаев перевода земель в отношении сельскохозяйственных угодий, перевод всех остальных земель сельхозназначения, относящихся к ним, в настоящее время остается также неурегулированным.

Помимо указанного при реализации закона на практике возникают вопросы при рассмотрении ходатайств о переводе земельных участков из земель сельхозназначения в другую категорию, в границах которых расположены существующие и длительное время используемые объекты недвижимости либо иные социально важные объекты, такие как действующие кладбища, скотомогильники. Вышеуказанные исключительные случаи применяются в отношении только планируемых к размещению объектов. При этом иные случаи возможного перевода таких земельных участков законодательством не урегулированы.

Также я хотел бы еще отметить такой аспект, что законодательством установлено единственное требование к переводу земельного участка из состава земель запаса в другую категорию земель – это формирование такого участка. При этом после завершения рекультивации и иных восстановительных работ на загрязненных землях и на основании данных специальных обследований федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, принявший решение о введении ограничений, связанных с условиями проживания населения и ведения хозяйственной или иной деятельности на загрязненных землях, принимает решение о дальнейшем использовании восстановленных земель в соответствии с требованиями градостроительных регламентов, строительных, санитарно-гигиенических, природоохранных нормативов и прочего. Все это – в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации № 112. Но при этом в законе не установлена необходимость наличия подтверждающих документов, и никак не отражено, что является основанием для возможности использования в дальнейшем этого земельного участка.

Исходя из вышеизложенного и принимая во внимание, что достаточно проблематично обеспечить урегулирование в законе всех без исключения понятий и пошаговую регламентацию

всех действий (так как это способствует "захламлению" законодательной базы и приданию закону инструкционного характера), при этом сталкиваясь на практике на местах с трудностями при трактовании закона, для недопущения нарушения принципа равноправия предлагаем: предусмотреть в законе определения таких понятий, как "заинтересованное лицо", "правообладатель", "ненадлежащее лицо"; урегулировать перевод земельных участков, не отнесенных к сельскохозяйственным угодьям, при этом находящихся в составе земель сельхозназначения, в другую категорию; дополнить пункт 4 статьи 7 закона критерием, позволяющим подтвердить отсутствие иных вариантов размещения объекта; урегулировать перевод земель сельхозназначения, на которых расположены существующие уже ныне и используемые длительное время объекты; учитывая особые риски, связанные с переводом земель запаса в земли иных категорий, с целью недопущения нарушения статьи 42 Конституции Российской Федерации дополнить статью 13 закона о переводе земель запаса необходимостью предоставления документов, подтверждающих возможность дальнейшего использования восстановленных земель, в отношении которых ранее принималось решение о введении ограничений.

Также в дополнение хотел бы озвучить тот вопрос, с которым мы столкнулись (наверное, коллеги подтвердят) по Южному федеральному округу, по Северо-Кавказскому федеральному округу. В соответствии с подпунктом 14 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка гражданам, имеющим право на первоочередное или внеочередное приобретение земельного участка. Но при этом в соответствии со статьей 2 федерального закона о социальной защите инвалидов данные граждане (данная льготная категория граждан) имеют право на внеочередное предоставление земельного участка в случае подтверждения в соответствии со статьей 51 Жилищного кодекса факта нуждаемости. Факт нуждаемости определяется комиссией, организованной при органе местного самоуправления. На основании изложенного в соответствии с пунктом 3 статьи 52...

С.Ф. ЛИСОВСКИЙ

Борис Олегович, регламент.

Б.О. ЛИДЖИЕВ

Да, буквально минута.

...установлено, как я говорил ранее, что учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях осуществляется органом местного самоуправления. При этом с чем мы столкнулись? Граждане, состоящие на учете как нуждающиеся, допустим, в одном районном муниципальном образовании либо в одном регионе Российской Федерации, относящиеся к льготной категории граждан, то есть являющиеся инвалидами, имеют право обратиться с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно в другом районном муниципальном образовании либо в другом регионе.

При этом Земельный кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, иные законы и подзаконные акты не содержат регламентирующих норм, позволяющих определить, в каком конкретном муниципальном образовании необходимо стоять на учете инвалиду в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий для получения земельного участка в том или ином населенном пункте Российской Федерации. И в связи с этим у нас участились случаи обращений именно из иных регионов Российской Федерации. Поэтому хотел бы рассмотреть это и вынести на обсуждение. Спасибо.

С.Ф. ЛISOVCKИЙ

Спасибо большое. *(Аплодисменты.)*

У нас в комитете Ваших рекомендаций пока нет. У меня просьба: Вы их тогда представьте в письменном виде. Мы обязательно их учтем.

Выступление представителя Калмыкии лишний раз показывает, насколько богата и разнообразна практика землепользования в нашей стране. И, конечно, подходить с единым законом, особенно в землепользовании, в России, наверное, неправильно, потому что сложившуюся практику, культурные, национальные особенности тоже все-таки надо учитывать. Надеюсь, мы постепенно к этому придем.

Продолжаем нашу работу. Козубенко Игорь Сергеевич, директор Департамента развития и управления государственными информационными ресурсами АПК Министерства сельского хозяйства Российской Федерации. *(Аплодисменты.)*

И.С. КОЗУБЕНКО

Добрый день, уважаемые коллеги, уважаемый президиум! Хотелось бы вкратце рассказать о том, чем занимается Министерство сельского хозяйства сегодня в рамках совершенствования сбора информации и решения проблем, связанных с законодательством. Не буду останавливаться на статистике, которую сегодня неоднократно уже озвучивали. Хотелось бы остановиться на том,

какие проблемы сегодня существуют со сбором информации о землепользователях и об участках, на которых ведется основное сельскохозяйственное производство.

На данном слайде представлен пример разношерстности источников. Сегодня есть расхождение сведений о землях сельхозназначения, поступающих из разных источников, таких как Росреестр, Росстат, с данными агрохимических служб, данными, предоставленными самими субъектами. И альтернативный источник на сегодняшний день – это данные дистанционного зондирования.

На примере Дальневосточного федерального округа видно, что, по данным Росреестра, у нас практически 5,5 млн. гектаров, а по данным регионов, эта цифра кратно ниже. Естественно, такие примеры можно приводить по каждому округу, по каждому региону, по каждому муниципалитету. Это говорит о несовершенстве законодательства и о том, что нет точно определенных нормативных документов, помогающих собирать эту информацию.

На сегодняшний день (с 1 января 2018 года) в Министерстве сельского хозяйства запущена федеральная государственная информационная система о землях сельскохозяйственного назначения. Нам удалось за эти четыре месяца собрать из 45 субъектов Российской Федерации (а это больше половины в процентном соотношении) информацию о границах земельных участков и структуре севооборотов с привязкой к этим землям.

На самом деле на сегодняшний день действительно существует большая проблема взаимодействия между такими органами, как Росреестр и ФНС, органами АПК. Направив письмо нашего министра, мы попросили регионы в рекомендательном порядке создать в каждом субъекте соответствующие рабочие группы, в которые были бы включены представители всех соответствующих источников данной информации. Зачем это нужно? Мы собираем на сегодняшний день информацию с регионов, чтобы понять, с чем сталкиваются конкретные муниципалитеты при заходе на поле, чтобы получить сведения о собственнике, о землепользователе и о культуре, которая на нем произрастает.

Какой опыт регионов мы уже собрали? Пример – на слайде. Сегодня каждый регион идет практически своим путем. Вот, допустим, – Алтайский край (сегодня выступал наш коллега). Они в постановлении своего регионального правительства прописали пункт о том, что предоставляются сведения по различным формам, в том числе и плановая структура посевных площадей, на текущий год. Это дает им возможность качественно формировать свою информационную систему и, естественно, передавать эти сведения в Министерство сельского

хозяйства. Такой же опыт есть и в Калининградской области на сегодняшний день. Местным постановлением они определили, что муниципалитеты в рамках своих полномочий участвуют в мониторинге земель сельхозназначения. В Волгоградской области – подобный пример: приказом комитета сельского хозяйства... рекомендуют органам местного самоуправления заключить с комитетами соглашения в области мониторинга земель сельхозназначения.

Это говорит о том, что на сегодняшний день есть одна большая проблема. У нас нет прямого документа (регионы вынуждены пользоваться косвенными нормативными правовыми документами), чтобы спросить сегодня у собственника, какую культуру он выращивает на поле.

И поэтому предложение Министерства сельского хозяйства (мы уже свои рекомендации давали и в закон № 101) – о том, что необходимо наделить муниципалитеты полномочием по сбору данной информации. Это решит очень много проблем, связанных с наполнением единой информационной системы о землях сельхозназначения в части понимания, первое, кто на поле собственник (ИНН собственника) и, второе, какая культура в текущем сезоне выращивается.

Примеры практического применения уже во многих регионах есть. Регионы создают собственные информационные системы по мониторингу земель сельхозназначения (Белгородская, Владимирская, Волгоградская, Костромская, Липецкая области, Краснодарский, Ставропольский края). Мы все эти региональные системы объединяем в единую систему у себя в Министерстве сельского хозяйства, интегрируем и собираем данные в единой системе. На сегодняшний день у нас более 12,5 тысячи участников нашей системы. Это и подведомственные учреждения, и агрохимические службы, службы мелиорации и другие ФОИВ.

Приведу примеры. На сегодняшний день сбор таких данных позволяет быстро понимать, в частности, структуру севооборотов по муниципалитетам. Вот пример по Республике Хакасия (Алтайский район), связанный с тем, что говорил сегодня и Сергей Николаевич, – это борьба с чересполосицами, с неэффективной структурой севооборота. Видите, количество землепользователей – 19, а количество сельхозкультур – 20.

Далее. Волгоградская область. Проблема с размещением сельхозкультур. Видите, какая серьезная чересполосица, какое чередование небольших участков? Задача как раз таки единой федеральной системы сегодня – искать такие примеры, находить, бороться с этим и рекомендовать, предлагать пути оптимизации и научно обоснованные структуры севооборота, что даст нам возможность эффективно сегодня использовать земли и, естественно, становиться конкурентоспособными.

Дальше. Спутниковый мониторинг. Сегодня мы очень активно используем в работе данные дистанционного зондирования земли. У нас открыто целое управление, работают 10 человек в этом направлении. Задача сегодня – рекомендовать регионам, после того как они собрали и привязали в систему культуру текущую, понять и еженедельно отранжировать, насколько качественно эта культура произрастает, и в разрезе муниципалитета, и с привязкой к каждому полю. Это позволяет быстро понять, как сегодня используются земельные ресурсы.

Еще интересный пример, то, что нам удастся сегодня делать данными дистанционного зондирования. Мы валидируем данные, предоставляемые регионом, с помощью данных дистанционного зондирования. На слайде показаны данные, предоставленные Ростовской областью. Мы видим, отчитались, что на поле пар, а, по данным спутникового мониторинга, произрастал горох. И таких примеров множество, они есть в каждом муниципальном образовании. И наша задача – как раз таки обеспечить прозрачность передачи данных за счет таких кроссплатформенных проверок, для того чтобы сегодня не только мы, но и регион понимал, как происходит сбор информации.

Также сегодня собираем в единую систему и данные по почвенному плодородию. Это дает нам возможность быстро понять и оперативно выявить уголья с низким уровнем плодородия почв.

Использование данных дистанционного зондирования также позволяет выявлять факты застоя сельхозугодий.

И в рамках совершенствования правовой базы предполагается внесение дополнений, о которых я говорил. Помимо того что мы должны муниципалитетам предоставить возможность получать сведения, мы еще должны ввести два серьезных реестра – это реестр сельскохозяйственных земель и реестр землепользователей. На сегодняшний день эти два реестра отсутствуют.

Ну и отдельные перспективные нормы права. Естественно, хотелось бы законодательно закрепить паспорт земельного сельскохозяйственного участка. Мы об этом много говорим, все об этом говорят, но до сих пор у нас нормативно этот паспорт не закреплён. Этот паспорт в любом случае должен быть в цифровом (электронном) виде, к этому паспорту должны иметь возможность доступа все заинтересованные органы власти, контрольно-надзорные органы, чтобы соблюдались условия плодородия почв и качественного выращивания культур, банки и страховые

компании, чтобы снизить риски, связанные с кредитованием, страхованием хозяйствующих субъектов.

Поэтому, уважаемые коллеги, если есть заинтересованность, мы готовы на площадке Министерства сельского хозяйства встретиться, показать, как работает система и как мы готовы сегодня интегрироваться с другими органами. Напомню также, что на сегодняшний день доступ в данную систему имеет ситуационный центр первого лица, который постоянно просит при поездке в другие регионы давать справочные материалы о том, насколько сегодня качественно собирается информация и насколько качественно используются эти земли. Спасибо за внимание. *(Аплодисменты.)*

С.Ф. ЛISOVCKИЙ

Спасибо, Игорь Сергеевич.

Я дал немного больше времени Игорю Сергеевичу, потому что эта информация касается всех. Большое спасибо Министерству сельского хозяйства за ту работу, которую оно ведет. То, что делается, уже сделано практически во всех развитых странах. И, конечно, мы должны быстрее закончить эту работу.

Иванов Андрей Леонидович, директор Почвенного института имени Докучаева. Пожалуйста.

А.Л. ИВАНОВ

Спасибо.

Уважаемые коллеги, уважаемый президиум! Очень важный вопрос сегодня обсуждается. Он, кстати, неоднократно рассматривался и на слушаниях в комитете Государственной Думы, дважды уже обсуждался на заседаниях президиума новой академии, на других уважаемых площадках.

Я хотел бы начать с двух картинок (им уже более 10 лет) – это картинки с заседания коллегии Минсельхоза, проходившего в июне 2008 года. Министром тогда был Алексей Васильевич Гордеев, и благодаря его поддержке и влиянию мы действительно реально ощутимо чувствовали расширение полномочий Минсельхоза с воссозданием в первом приближении земельной службы. Затем произошло то, что произошло, мало что изменилось. Единственное, в то время земель занимались 16 министерств и ведомств, сейчас – 14, то есть какой-то позитив есть. Но на самом деле перманентно осуществляемая земельная реформа, честно говоря, не привела к сколько-нибудь значимому, положительному результату. Еще острее стало ощущение того, что

главными детерминантами успеха в агропромышленном комплексе являются вопросы охраны земельного фонда, совершенствования земельных отношений, усиления роли государства в этом процессе. Они содержатся в этом докладе (по просьбе Администрации Президента мы подготовили анализ земельной реформы за четверть века) и полностью соответствуют смыслу и тональности известных поручений Президента, касающихся всего этого.

Земельное законодательство в России регулируется указами Президента, федеральными законами, постановлениями Правительства, ведомственными нормативными правовыми актами. Академик Волков сказал, что существует более 2 тысяч документов. На региональном уровне имеется еще 20 тысяч нормативных правовых актов. По его же анализу Земельный кодекс поправлялся 109 раз, закон о кадастре недвижимости – 49.

Отсутствие надлежащих правоприменительной практики и контроля пока не позволяет считать такую законодательную базу самодостаточной. По-прежнему увеличивается число земельных споров и судебных разбирательств. Нет систем прогнозирования, планирования, земельный баланс не составляется. Хуже того, сбор земельного налога в лучшем случае можно считать реально осуществляемым на две трети, не более того.

По-прежнему главный акт, который необходимо осуществить, – это создание в России единой (автономной либо при каком-то одном министерстве) федеральной земельной службы. Вот тогда все у нас будет получаться. А пока же, мы считаем, согласно оценке сегодня ресурсный потенциал где-то на треть меньше того, который был в 1990-х годах.

Самый острый вопрос – это, конечно, инвентаризация почвенных ресурсов. На землях сельхозназначения появилось уникальное в мировой практике уродливое явление – крупные латифундии, которые, как уже сегодня говорилось, просто социально безответственны.

Еще одно явление. Сейчас много инициатив и прогнозов о позиционировании России в мире как крупнейшего производителя и экспортера зерна. При этом признается, что в балансе его товарная часть – пока менее трети. Называются цифры валовых сборов – 130, 150 и даже 200 млн. тонн. Скажу сразу, что это соответствует и нашим оценкам, но здесь, как говорят в России, две большие разницы.

Научное и профессиональное сообщество убеждено в том, что Россия должна в первую очередь за счет модернизации производства, интенсификации мелиорации и химизации устойчиво обеспечивать хотя бы среднемировой уровень урожайности – это уже 3,5–4 тонны с гектара. Но в то же время в отдельных программных документах рассматривается тревожная тенденция

земельной экспансии за счет какой-то сплошной распашки выведенных из оборота и новых земель, в том числе маргинальных и бедлендов. При этом в качестве резерва рассматриваются неиспользуемые угодья (42,5 млн. гектаров), не востребованные земельные доли и так далее – всего 9,8 миллиона земельных участков.

Наращивание экспортного потенциала за счет удобрений, особенно фосфорных, неверно в принципе. Необходимо гарантированно обеспечить внутренний рынок хотя бы на уровне 4–5 млн. тонн, а далее – 9–10 млн. тонн. Сейчас вывозится, вы прекрасно знаете, 16,8 млн. тонн. Плюс к тому же с экспортируемым зерном, посчитали, вывозится еще 2 млн. тонн чистого действующего вещества.

Буквально коротко о возврате земель, о чем сейчас говорится особо.

Вот два микроморфологических шлифа (увеличение – в 2 тысячи раз) одной и той же почвы в разное время. Слева – солонец мелиорированный, каким он был, справа – выведенный из оборота. Природа мстит и очень быстро возвращается в исходное состояние. Ввести в оборот земли или почвы, которые справа, – это уже огромные трудовые и финансовые затраты. Но мы все-таки поддерживаем меры по возврату плакорных, автоморфных, особенно луговых и черноземных, земель в оборот, но таких земель – порядка 8–10 гектаров.

Что касается деградированных земель (или бедлендов), особенно на депрессивных, приграничных территориях (а у нас территория Сибири – это более 7 тыс. гектаров, и там численность населения сами знаете какая), – это отдельная государственная и серьезная геополитическая программа.

А само вовлечение брошенных земель в активный оборот сталкивается с проблемой достоверной информации. Вот такая ситуация: все знают, сколько их, а где они – мало кто знает. В последние годы часто декларируется возможность быстрого решения этой проблемы при помощи спутниковых данных. Подобная продукция создает иллюзию простого и быстрого решения, но в реальности качество получаемых результатов, особенно на территориях с небольшими размерами, достаточно низкое. Но это уже такая модная "фишка". Здесь без ученых, без нормальных алгоритмов, без профессионалов – землеустроителей и почвоведов – обойтись нельзя.

Профессионально это делают сейчас наконец-то в Минсельхозе под руководством Игоря Сергеевича. Мы в этом процессе участвуем и всячески его поддерживаем. И вообще система ЕФИС ЗСН заслуживает особого внимания.

В последнее время Минсельхоз... Вот, кстати, непрофессиональное дешифрирование. Зеленый цвет – числятся как озимые, а на самом деле это поля совсем другого качества.

Большим достижением, конечно, стало то, что в 2014 году утвержден Единый государственный реестр почвенных ресурсов России. Это первый общенациональный документ, который сможет служить базой для принятия каких-то серьезных управленческих решений. На его основе уже подготовлено постановление Правительства о неблагоприятных территориях. Сейчас мы разработали еще один документ для Росреестра по заказу Минэкономразвития, касающийся уже кадастровой оценки земель и распространения этих подходов уже на другие территории.

Еще один крупный вызов для нас сейчас (я уже заканчиваю) – это глобальный климат. Последние два-три года он нам благоприятствует, но все может быть с точностью до наоборот, уже по всем статистическим данным, угроза засухи вполне осязаема. И на этот счет у нас уже есть позиция и предложения, подготовлен Национальный доклад "Глобальный климат и рациональное природопользование". Он получил неожиданно хорошую оценку в прессе. Конечно, мы его будем дальше развивать.

Я с удовольствием все это передал Вам, Сергей Федорович. Возможно, пригодится в вашей повседневной работе. Мы всегда готовы Вам помогать. Спасибо. *(Аплодисменты.)*

С.Ф. ЛISOVCKИЙ

Спасибо большое.

Вопрос сохранения плодородия почв становится все более актуальным, и пока, к сожалению, такого системного подхода у нас не выработано.

Дмитрий Михайлович Хомяков, заведующий кафедрой агроинформатики факультета почвоведения Московского государственного университета имени Ломоносова.

Коллеги, у нас осталось мало времени. Пять минут, пожалуйста.

Д.М. ХОМЯКОВ

Спасибо, уважаемый Сергей Федорович, за предоставленную возможность выступить. Я постараюсь уложиться в две минуты.

Уважаемые коллеги! Сейчас 2018 год, 115 лет прошло со дня смерти Василия Васильевича Докучаева – основателя российской мировой науки о почве (и сегодня в 15 часов 30 минут будет проходить торжественное мероприятие на факультете почвоведения МГУ, посвященное 45-летию создания этого факультета), а в российском законодательстве полностью отсутствует легальное юридическое определение почвы. И поэтому те вопросы, которые сейчас

обсуждались, не найдут полноценного и системного решения, пока в российское законодательство не будет введено полноценное легальное определение почвы. Тогда мы будем знать, что охраняем, тогда мы будем знать, что оцениваем как ресурс, тогда мы будем знать, как нам собирать налоги, и решим многие из тех вопросов, которые сейчас поднимались.

У нас есть закон о недрах, где говорится о почвенном слое. Недра – это все то, что ниже почвенного слоя. В Земельном кодексе есть понятие земли (это только пространственное имущественное определение), и почвенные характеристики в 2003 году исчезли из Земельного кодекса при очередной его корректировке. У нас есть Федеральный закон "Об охране окружающей среды", где говорится о земле и почвах. У нас есть ГОСТ, который не является юридически значимым документом, в нем есть только содержательные характеристики. У нас есть модельный закон СНГ о почвах, который не является обязательным к исполнению на территории Российской Федерации. В Государственной Думе уже много лет лежит невостребованный законопроект об охране почв. Сейчас говорят, что нужно вносить новый законопроект – об охране плодородия почв. И, в общем, очень серьезные вопросы у нас не имеют легитимного разрешения.

Поэтому мы внесли соответствующие дополнения и пожелания к проекту резолюции. Я вижу, что частично они там были отражены. Материалы и наши исследования представлены в раздаточных материалах. Мы готовы и дальше продолжать работу по подготовке законопроектов о внесении изменений в действующее законодательство, в том числе в самый главный закон на первый взгляд – закон о государственной политике в области обеспечения плодородия почв земель сельхозназначения. Он требует серьезной доработки и корректировки. Спасибо. *(Аплодисменты.)*

С.Ф. ЛISOVCKИЙ

Спасибо большое за яркое и очень важное выступление. Спасибо Вам. Мы, естественно, займемся этим вопросом.

Кстати, по рекомендациям, которые будут по итогам наших парламентских слушаний... У вас будет еще время – около недели – посмотреть их и внести свои замечания.

Продолжаем работу. Алакоз Валерий Владимирович, президент Российской ассоциации частных землемеров. Пожалуйста. *(Аплодисменты.)*

В.В. АЛАКОЗ

Спасибо.

Приветствую вас от имени ассоциации частных землемеров. Желаю вам здоровья и хорошего настроения.

Я хочу здесь остановиться на вопросе приоритета сохранения особо ценных земель – на его истории, на том, с помощью каких инструментов сохраняется этот приоритет, есть ли этот приоритет. В Земельном кодексе провозглашено, что это имеет приоритет перед иным использованием и в качестве основного средства производства. Но вместе с тем сегодня есть документы, согласно которым часть этих инструментов может быть ослаблена в порядке отмены категорий земель и перехода на градостроительное проектирование. В отсутствие административных и экономических способов защиты сельскохозяйственных земель приоритет практически перешел к градостроителям. Они "рисуют" новые границы без учета наличия и размещения сельскохозяйственных угодий, особенно их ценной части.

Если вспомнить историю, то были тоже два инструмента – административный и экономический. Административный инструмент выражался в том, что в советское время каждая сотка пашни шла в Совет министров (при ее изъятии под строительство), и экспертный совет там решал, можно эту сотку отводить или нет. И второе требование было – требование по восстановлению площади. Если изымалась часть продуктивных сельскохозяйственных угодий, то она должна была быть восстановлена. И второй инструмент был – это возмещение потерь сельхозпроизводства. Когда земля из одной категории переводилась в другую (то есть из сельхозугодий под застройку), должна была быть возмещена, компенсирована стоимость потерь сельхозпроизводства в виде освоения новых земель или улучшения существующих сельскохозяйственных угодий до определенного уровня, чтобы компенсировать эти потери.

Что произошло в нашей истории с первым, административным инструментом? С 1990 года вместо объявления о том, что вся пашня – это и есть ценные сельскохозяйственные угодья, была введена норма о том, что к ценным сельскохозяйственным угодьям, которые запрещаются или ограничиваются к использованию в иных целях, относятся сельскохозяйственные угодья с кадастровой оценкой выше средней стоимости в административном районе, то есть половина земель. С 2000 года такая норма, такое требование было ослаблено, и было сказано, что к особо ценным землям, которые подлежат особой защите, относятся сельскохозяйственные угодья существенно выше средней кадастровой стоимости.

Этот административный инструмент не работает по многим причинам. Первая причина – это желание, субъект желает составлять перечень особо ценных земель или не желает. Многие

субъекты не пожелали. Почвы центрально-черноземных областей, самые ценные почвы... там у нас к особо ценным отнесено менее 1 процента. Вместе с тем в Астрахани – 100 процентов отнесено по признаку редкости. Мало пахотных земель, поэтому они все вошли в особо ценные. Или на северных наших территориях, в Карелии, допустим, 90 процентов пашни было отнесено к особо ценным землям, поскольку ее немного, и она по принципу редкости очень дорога для Карелии.

А Черноземье у нас не защищено. Вот желание и нежелание – это первое. Нежелание почему еще? Потому что ограничивается ручное управление. Так он может решать по своему усмотрению, не обращая внимания, есть у него ценные земли или нет, а введение такого защитного механизма ограничит эти возможности.

Кроме того, не работает кадастровая стоимость. Все ругают эту кадастровую стоимость из-за ее несоизмеримости по Российской Федерации.

Что касается кадастровой оценки, которая производится сегодня по сельскохозяйственным предприятиям... Сельскохозяйственные предприятия представляют собой многоконтурный земельный участок, в котором сотни отдельных контуров. Оценка дается на этот многоконтурный участок в сумме. И по сравнению со средней кадастровой оценкой городского округа или муниципального района все эти контуры, которые входят туда, или оказываются существенно выше и все попадают с плохими землями, потому что там разное качество, или, наоборот, все они попадают в неблагоприятные, хотя у них имеются и хорошие земли, поскольку средняя оценка не относится к тем, которые существенно выше или существенно ниже.

При кадастровой оценке сельскохозяйственных земель, которые расположены близко к городам, в крупных агломерациях, кадастровая оценка находится под давлением передачи их в другие категории земель, она завышена. То есть выкупают земли для того, чтобы их перевести в иные категории, и потом, увеличив свою прибыль, продать или самим застроить. Плохие земли получают кадастровую оценку выше, чем они того стоят. И такие примеры есть. По нашим представлениям, при оценке ценности сельскохозяйственных земель кадастровая стоимость неприемлема сегодня.

Теперь в отношении второго...

С.Ф. ЛISOVCKИЙ

Валерий Владимирович, регламент.

В.В. АЛАКОЗ

Заканчиваю.

Теперь в отношении второго элемента, второго аргумента – экономической защиты, которую мы считаем наиболее эффективной.

Сельхозпроизводства, которые работали до 2006 года, незаметно для всех исчезли. И понятно, почему они исчезли – потому что произошла крупная скупка сельскохозяйственных земель. Крупные земельные массивы продавались (я потрачу еще одну минуту, цифры очень интересные) по значительно более высоким ценам, чем покупались.

Я пример приведу по Краснодарскому краю. Когда земля для сельхозпроизводства (не буду называть ее цену) переводится под садоводство и дачи, ее цена повышается в 52 раза, под ИЖС – в 63 раза, под офисные здания и коммерческое назначение – в 353 раза, под среднеэтажную и многоэтажную застройку – в 860 раз. Представляете, какая это прибыль! И чего не сделаешь ради этой прибыли! Можно даже поделиться с чиновниками, которые будут переводить эту землю в другую категорию.

Если определение ценности земли по кадастровой стоимости – это достаточно долгий процесс, то экономический способ позволяет быстро решить эту проблему. Поэтому мы предлагаем очень простой вариант – ввести в законодательство инструмент, существующий во многих странах мира, в том числе и в США, которые мы часто ругаем за другие дела. Там возмещается право застройки этого земельного участка. Такой же механизм существует и в Белоруссии (там сохранены потери сельхозпроизводства), и в Казахстане, когда разница по кадастровой стоимости возвращается в бюджет, а не в карман. Москва и Московская область – единственные два региона, которые ввели этот принцип, когда при переводе земли в иную категорию возмещается определенный процент от стоимости новой категории (под застройку) в зависимости от социальной значимости объекта, который вводится: от нуля – для социально значимых до 90 процентов под бизнес, под торговлю и так далее. В записке об этом говорится. Спасибо за внимание. *(Аплодисменты.)*

С.Ф. ЛISOVCKИЙ

Спасибо большое, Валерий Владимирович.

Очень важный вопрос. И мы все помним, какое было напряжение, когда Правительство вышло с предложением отказаться от категорий земель и перейти к территориальному зонированию. Надо отдать должное и Совету Федерации, и Государственной Думе, и Минсельхозу, нам удалось отстоять эту позицию.

Но, естественно, это еще будет возвращаться, и не раз. Поэтому, мне кажется, здесь правильно прозвучало, что в советские времена, в общем, приоритет был отдан пашне и лесам, а сейчас в приоритете вот эта безудержная градостроительная политика. И мне совершенно не понятно, почему она у нас в приоритете. Если бы у нас росла численность населения – понятно. А когда численность городского населения увеличивается за счет того, что люди покидают село, – вот это, наверное, совсем неправильно. Поэтому надо все-таки Правительству определиться. Приоритет – сохранение наших территорий и приоритет жизни на селе в конечном итоге.

Продолжаем нашу работу. Мисник Галина Анатольевна, профессор кафедры земельного и экологического права Российского государственного университета правосудия. *(Аплодисменты.)*

Г.А. МИСНИК

Добрый день, уважаемые коллеги! Спасибо большое президиуму за предоставленное слово. Я сегодня хотела бы выступить с докладом на тему "Зонирование как фактор комплексного территориального развития". Но сразу напомним, что за последние годы (начиная с 2014 года) был принят ряд законодательных актов, которые развивают это направление, но комплексное развитие в законодательстве рассматривается только как одно из направлений развития земельных отношений. Я же предлагаю рассматривать этот подход как общую тенденцию к развитию земельного законодательства.

Нужно сказать, что, используя термин "комплексное развитие", законодатель в то же время не определяет в должной мере, что это такое. Мы полагаем, что комплексное развитие нужно понимать именно как многоаспектное, многостороннее развитие и использование земель, которое на сегодняшний день, нужно признать, законодательно не обеспечивается. Но проблема заключается в том, что существует достаточно обширная практика наложения различных режимов. Вот сегодня мы говорили о наложениях границ. Не менее развита практика наложения различных режимов, как целевого, так и разрешенного использования.

Я приведу некоторые примеры. Во-первых, это размещение на землях общего пользования объектов, которые имеют специальное назначение, то есть промышленный характер, в соответствии с режимом. Потом режим земель признается судом трансформированным, и суд признает возможной приватизацию этих земель. Речь идет об автозаправочных станциях.

А второй случай – когда на землях, скажем, лесного фонда размещаются объекты опять же специального назначения (те же линейные объекты), и опять же судами и в практике признается, что тоже режим земельного участка трансформировался, потому что земли

специального назначения определяются как земли, которые фактически используются для специальных целей. К чему это ведет? Это ведет к тому, что лесной участок уже используется без проекта освоения, и суды на уровне Верховного Суда признают, что нарушений здесь нет, потому что здесь уже земли специального назначения только лишь в силу того, что эти сведения отражены в кадастре недвижимости, невзирая на то что в лесном реестре по-прежнему это сведения о лесном фонде. И практика идет по пути признания приоритета кадастра недвижимости, такой негативной тенденции.

В чем видятся основные проблемы? Я выделила два ключевых аспекта этих проблем. Во-первых, отсутствие преемственности различных процедур, предшествующих образованию земельного участка, и затем процедур образования и кадастрового учета. Что мы имеем на практике? В рамках территориального планирования определяются функциональные зоны, в том числе с определением зон, подверженных техногенным, природным рискам. На основании, конечно же, актов территориального планирования образуется участок, но уже в схеме расположения земельного участка эти сведения не отражаются, и никто не знает о том, какие природные риски существуют именно на этом участке, какие объекты расположены в подземной части. Более того, схема расположения земельного участка вообще по своему назначению – это акт, который определяет только лишь проектируемые границы и в котором указывается территориальная зона, в которой этот земельный участок находится, без обозначения разрешенного использования.

Далее. Неизвестно, откуда в кадастре берется разрешенное использование земельного участка как дополнительное сведения о земельном участке. Эта дистанция вообще никак в законодательстве не урегулирована. То есть появилось разрешенное использование, при том что если это первичное образование, то и земельный участок еще не предоставлялся, даже в правоустанавливающих документах этого разрешенного использования нет.

Если же мы говорим о том, какова роль правоустанавливающих документов и кем вообще выбирается разрешенное использование, здесь тоже нужно вспомнить о том, что в законодательстве есть две нормы. Статья 36 Градостроительного кодекса говорит о том, что правообладатель выбирает из числа основных разрешенных видов в градостроительном регламенте самостоятельно любой вид. Статья 7 Земельного кодекса не говорит о том, кто выбирает, а только говорит о том, что свободно выбирается. Существует множество правовых позиций, в том числе на уровне Верховного Суда, о том, как разрешить, какой правообладатель

вообще выбирает. И в итоге судебная практика склоняется к тому, что именно в правоустанавливающих документах (а именно в договоре аренды или в ином договоре) устанавливается разрешенный вид использования.

И, таким образом, мы приходим к тому, что процедура градостроительного зонирования, основанная на территориальном планировании, как бы нивелируется просто договором аренды, в котором стороны взяли и выбрали какой-то один вид. И я не буду говорить о том, как суды трактуют возможность выбора, – потом уже, на стадии исполнения договора (можно выбирать также вид договора). И, таким образом, мы говорим о том, что схема расположения земельного участка, документы об образовании земельного участка не отражают полной информации о режимных характеристиках.

В этой связи я хотела бы сказать, что у меня вызывает критическое отношение идея о паспортизации земельных участков, это тоже дорогостоящая процедура. Почему бы не включить состав всех сведений о режиме земельного участка, в том числе обо всех объектах, которые влекут ограничение использования, именно в те документы, которые обосновывают образование земельного участка? Эти же документы будут служить основанием для определения пределов реализации того права на земельный участок, который в последующем возникнет.

Итак, предложение заключается в том, что в документах об образовании земельного участка изначально должны быть отражены сведения и об объектах, которые находятся и в подземной части, и обо всех режимных характеристиках, которые уже сформированы в рамках градостроительной деятельности.

И следующий момент, на который также нужно обратить внимание. Здесь говорилось о том, что роль землеустройства предельно снижена при формировании режима. Когда образуется земельный участок, должны учитываться акты территориального планирования, правила землепользования, но о землеустройстве ничего не говорится. Между тем именно акты землеустройства предназначены для того, чтобы отразить не только природные характеристики, но и все экологические требования к использованию. Здесь хотела бы обратить внимание, что статья 13 Земельного кодекса, которая говорит о том, что все собственники обязаны предотвращать все негативные последствия (заболачивание и так далее), обеспечиваются мерами административной ответственности, которые постепенно ужесточаются, а между тем ни один собственник не знает, что он должен делать для того, чтобы...

Поэтому я считаю, что проект землеустройства должен также служить основой для образования земельного участка наряду с актами территориального планирования и другими градостроительными документами. В этом случае будут обеспечены единство и рациональное использование. Спасибо большое за внимание.

С.Ф. ЛИСОВСКИЙ

Спасибо большое. (*Аплодисменты.*)

Поливанова Татьяна Анатольевна, председатель президиума Межрегиональной общественной организации садоводов "Южный сад".

Пожалуйста. Регламент – пять минут.

Т.А. ПОЛИВАНОВА

Здравствуйте, дорогие друзья! Наша организация стала победителем второго конкурса Фонда президентских грантов. Темой подведения итогов земельной реформы и "дачной амнистии" мы занимаемся более 10 лет.

С чем мы столкнулись? Началось все это с садоводческих товариществ. На их территориях, которые ближе к городам, живет уже практически 99 процентов людей, и эти территории застроены и превращены в жилые массивы. На самом деле еще тогда, когда принималась "дачная амнистия", я говорила о том, что необходимо ужесточить контроль и поставить это под контроль муниципальных органов. Никто не обратил тогда на это внимания. Застройка садоводческих товариществ была 15 процентов, сейчас – 99 процентов.

Поэтому я бы хотела обратить внимание всех собравшихся на то, что необходимо подвести итоги земельной реформы и "дачной амнистии". Пока мы с вами этого не сделаем... Я, как представитель гражданского общества, не являясь профессионалом в сфере землеустройства, могу вам сказать, что, если мы не исправим те ошибки, которые допущены ранее и накопились, мы не предотвратим социальную напряженность. Это вызовет напряженность и будет использовано другими людьми в абсолютно иных целях. Поэтому я хочу обратить ваше особое внимание на это.

И поэтому в реализации проекта я очень прошу... И очень благодарна руководству университета за то, что на вашей площадке проводятся эти парламентские слушания. Почему? Потому что, наверное, надо, чтобы студенты видели, чего делать не надо и к чему это может привести.

Хотела бы сказать, что в государственных реестрах... Почему надо подвести итоги? Потому что, во-первых, это предотвращение того, что может быть. Во-вторых, в государственные реестры не внесены сведения о правах, возникших до 2001 года, если с ними не были произведены какие-то действия. В государственных реестрах, в частности в АИС ГКН, – от 50 до 75 процентов реестровых ошибок. Мы находим участки в море, в Тунисе, на Крещатике... Заводы в море! То есть ни о какой инвестиционной привлекательности территорий говорить мы с вами практически не можем, потому что нельзя говорить о развитии территорий, потому что все они – на земле и все идет от земли. Поэтому развитие нашей России связано прямо с земельными вопросами.

Отсутствие данных и единой системы координат, которая должна, наверное, быть все-таки на территории всей России. Когда мы объезжали регионы (мы проехали весь Южный федеральный округ), мы в некоторых субъектах слышали о 17 системах координат. Извините, при переводе систем координат мы получаем наложения, пересечения. Они связаны не только с ошибками при переводах и с использованием ключей, они связаны с тем, что некачественно были отредактированы приборы и так далее. Поэтому возникли реестровые ошибки. Мало того, мы столкнулись с тем, что от пяти до 16 прав зарегистрировано на одни и те же объекты, что вызывает опять-таки социальную напряженность. Люди застревают в судах, и стоит это очень дорого.

Поэтому нами и был разработан этот проект. И, когда мы говорим о "дачной амнистии", всегда говорят: амнистируется то, что было ранее. Поэтому мы предлагаем зафиксировать то, что есть на самом деле сейчас, и исходить и амнистировать по методу допустимости того, что есть там.

Бесконтрольность...

С.Ф. ЛISOVCKИЙ

Татьяна Анатольевна, мы поняли, о чем Вы говорите. Мы возьмем Ваши материалы и включим их...

Т.А. ПОЛИВАНОВА

Если можно, две минуты... Я скажу о самом проекте.

С.Ф. ЛISOVCKИЙ

Хорошо.

Т.А. ПОЛИВАНОВА

Нами разработан механизм, как все-таки решить накопившиеся проблемы, и это должно быть сделано. Вот сейчас выступали представители Минэкономразвития России, но их позиция

иногда у нас вызывает спорную реакцию. Почему? Потому что заказчиками комплексных кадастровых работ указаны только муниципалитеты. На самом деле в части отвода земель колхозам и садоводческим товариществам муниципалитеты не обладают никакими правами. Поэтому, когда мы говорим о том, что внести изменения в сведения о правах может только сам правообладатель или это может быть судебное решение, соответственно, бюджетные деньги, которые потрачены сейчас, не принесут результата и будут потрачены зря. Это первый момент.

Второй момент. Мне хотелось бы задать вопрос представителю Минэкономразвития России: почему перед нашим проектом они бегут вперед и говорят всем: "Мы дадим денег"? Вот это очень интересный момент. И к Союзу садоводов России тот же вопрос.

Мне хотелось бы задать им тогда следующий вопрос: а знают ли они, каково количество участков и невыделенных долей (при том что они внесли в устав кадастровой палаты хозяйственную деятельность по проведению комплексных кадастровых работ и определили сумму средств на это)?

А Президент знает о сумме, которую они запрашивают для проведения этих работ? И является ли это целевым расходованием этих денег, при том что мы видим, что муниципалитеты не обладают правом на определенных территориях вносить изменения?

И третий вопрос – проекты межевания. Я поддерживаю представителя Астрахани, я видела, как они провели эти работы. Но на самом деле люди должны знать, что происходит с их землями. В один прекрасный момент они могут прийти и узнать, что они там не правообладатели. Это относится к заявительному характеру.

Вопрос, который звучит очень часто, – проекты межевания и застройки. То есть тем самым Минэкономразвития сказало о том, что, наверное, все права у людей отсутствуют. Как юрист, я вам говорю о том, что проект межевания и застройки может быть сделан только на территорию, где только формируется что-то, но не на территорию, которая обременена правами. Если на территориях садоводческих товариществ ширина аллей была 6 метров, сейчас в соответствии с действующими градостроительными нормами она должна быть 15. У меня один из председателей "попал" на 1,5 миллиона вплоть до продажи своего участка с домом. То есть, когда мы принимаем какие-то законы, мы, наверное, должны думать, что делаем.

С.Ф. ЛISOVCKИЙ

Татьяна Анатольевна, давайте так... Мы здесь обсуждаем общие вопросы землеустройства и управления земельными ресурсами. Мы поняли Вашу проблему.

Т.А. ПОЛИВАНОВА

Еще одну минуту... Я хотела бы остановиться на Краснодарском крае.

С.Ф. ЛISOVCKИЙ

Поверьте, от того, что Вы здесь эмоционально что-то скажете, мало что изменится. Изменится тогда, когда Вы все это подадите в письменном виде, мы все это учтем и будем работать с соответствующими министерствами.

Т.А. ПОЛИВАНОВА

Я хотела бы сейчас руководителю Краснодарского края сказать, что проект реализуется за деньги самих правообладателей и в его реализации не принимают участия чиновники и помощь не оказывают, и при этом говорят, что это общественный проект. Есть такое правило в юриспруденции: право порождает обязанность, а обязанность пропорциональна праву. Так вот, наверное, право получать зарплату пропорционально обязанности создания налогооблагаемой базы. Если ее нет и не хотят это делать чиновники, в этом случае они, наверное, не имеют права получать зарплату (потому что земельный налог и налог на имущество зачисляются в местные бюджеты) и не должны занимать определенные должности.

А с проектом вы можете ознакомиться у нас на сайте. И с колхозами... Вот по садоводам у нас проект, по колхозам – та же самая беда, плюс 10 процентов делают кадастровые инженеры, плюс 25 процентов – чересполосица. Мы застряли в судах. Плюс судебные решения... Вот хорошо, из университета правосудия... У нас в проекте тоже есть ряд преподавателей университета правосудия. 23 судебных решения, где "покойники встали и распорядились своим имуществом".

С.Ф. ЛISOVCKИЙ

Татьяна Анатольевна, ну, это просто неприлично...

Т.А. ПОЛИВАНОВА

Всё. Спасибо огромное. *(Аплодисменты.)*

С.Ф. ЛISOVCKИЙ

Я понимаю, бурные аплодисменты, по-видимому, потому, что Татьяна Анатольевна внесла такую яркую краску. Но, к сожалению, это имеет мало отношения к нашему с вами обсуждению, потому что вопросы садоводческих товариществ неоднозначны. И вопросы, которые там возникают, надо решать без эмоций и спокойно, потому что есть как одна сторона – это владельцы этих участков, так и другая – как эти участки были получены.

Тем не менее мы внимательно рассмотрим все эти замечания и будем работать с соответствующими министерствами. Большое спасибо.

Все выступающие у нас выступили. Наша работа завершена. Еще раз: у вас будет неделя, для того чтобы внести в итоговый документ свои замечания. Большое спасибо.
