

Вопросы землепользования - в основе работы по социально-экономическому развитию Куртамышского района



Гневашева Наталья Леонидовна,
*руководитель отдела экономики, управления
муниципальным имуществом и земельных
отношений Администрации Куртамышского района*

Во все времена земле и земельным отношениям отводилась ведущая роль в социально-экономическом развитии общества. Рациональное использование, охрана земель и организация эффективного землепользования являются основополагающими принципами работы в сфере земельных отношений Куртамышского района.

Политика Куртамышского района в сфере земельных отношений строго ориентирована на:

- перспективное развитие
- вовлечение неиспользуемых земель в оборот
- увеличение налогооблагаемой базы
- создание инвестиционной привлекательности района.

Полномочия

С 01.03.2015 года в соответствии с изменившимся законодательством полномочия по распоряжению землями, государственная собственность на которые не разграничена, были переданы на уровень поселений, при этом Администрация Куртамышского района осуществляет методическую и консультативную помощь. Начисление платежей и взыскание задолженности по арендной плате осуществляют сельсоветы нашего района самостоятельно. Создается и совершенствуется нормативно-правовая база в области земельных отношений. На территории всех муниципальных образований имеются утвержденные правила землепользования и застройки. В настоящее время в поселениях и городе Куртамыше утверждены положения по управлению землями, находящимися в муниципальной собственности, и землями, государственная собственность на которые не разграничена. Имеется 2 регламента: по предоставлению земельных участков без проведения торгов и предоставления земельных участков льготным категориям граждан. Нормативно-правовая база находится на особом контроле и постоянно совершенствуется.

Земли сельскохозяйственного назначения

Основным природным богатством района является плодородная земля. Сельскохозяйственные угодья занимают более 59% площади района. Поэтому в первую очередь расскажу об опыте работы в Куртамышском районе именно с землями сельхозназначения. В структуре наших сельхозугодий пашни занимают практически половину площади.

Начну с вопроса оформления невостребованных земельных долей. За последние 3 года прослеживается успешная динамика по оформлению долей. Если на конец 2013 года процент составлял 45,8% оформленных земельных долей, то

уже в конце 2015 года этот показатель равнялся 60%, а на 1 сентября текущего года - уже практически 70%. В 2016 году была достигнута амбициозная цель - 80%.

Что было для этого сделано?

Во-первых, мы провели анализ в разрезе каждого сельсовета и определили процент оформленных земельных долей. Таким образом, выявили лидеров и аутсайдеров. Дальше предстояла индивидуальная работа с каждым сельсоветом.

Каждый глава сельсовета провел анализ списка пайщиков. С дольщиками, которые проживают на территории сельсовета, были организованы встречи и выяснена их позиция: будут ли они оформлять свою долю или отказываются от нее. Кроме этого, в начале работы в течение двух месяцев главой района проводились встречи с населением на территории каждого сельсовета, в ходе которых также эта тема обсуждалась. Тем пайщикам, которые отказывались от оформления, предлагалось обратиться в Управление федеральной регистрационной службы с соответствующим заявлением об отказе. Для этого со стороны глав поселений оказывалась поддержка по подвозу граждан, со стороны отдела экономики - помощь в получении дубликатов свидетельств на долю, если их у пайщика не оказалось. В результате 246 человек отказалось от земельных долей самостоятельно.

Во-вторых, на территории района работают 3 крупных сельхозпредприятия, использующих на правах аренды паевую землю у частных лиц, в т.ч. оформленную частично, с которыми также провели встречи. Составили пофамильный список пайщиков, у которых право на земельную долю не оформлено, а соответственно арендные отношения тоже не оформлены. И договорились о конкретных мероприятиях и точках контроля.

Одной из проблем, которую называли предприятия, является то, что в Росреестр необходимо доставлять каждого собственника или оформлять доверенность нотариально. Здесь мы воспользовались методическими рекомендациями по реализации полномочий в сфере оборота земель сельскохозяйственного обеспечения для органов местного самоуправления, которые разработаны Департаментом имущественных и земельных отношений. Т.е. провели общее собрание участников долевой собственности, выбрали уполномоченное лицо, которое будет представлять интересы в соответствующих государственных органах, и составили протокол.

С остальными владельцами долей, в том числе выбывшими и умершими, работаем через суд. В 2016 году в суде рассмотрено 65 исков на 616 долей. Всю исковую работу наши сельские поселения ведут практически самостоятельно.

Вопрос по оформлению невостребованных земельных долей мы рассматриваем на каждом аппаратном совещании с главами, анализируя наше движение вперед и заслушивая отдельных глав о проделанной работе.

Чтобы достичь в 2016 году цель в 80% оформленных земельных долей, для каждого сельсовета мы установили целевые индикаторы по количеству долей, которые нужно было оформить до конца года, и ежемесячно эти индикаторы отслеживали.

Обобщенный план мероприятия по оформлению невостребованных земельных долей выглядит так:

1. Установление целевых индикаторов по количеству земельных долей для каждого сельсовета.
2. Контроль за направлением исковых заявлений в суд.
3. Контроль за регистрацией решений суда в Управлении Росреестра.
4. Заслушивание глав поселений на аппаратных совещаниях у Главы района.
5. Индивидуальная работа с крупными сельхозпредприятиями и КФХ, которую проводила служба земельных отношений - Управление сельского хозяйства.

По землям сельхозназначения мы провели анализ, используя реестр сельхозпроизводителей, который составляется Управлением сельского хозяйства для расчета субсидий по несвязанной поддержке по растениеводству. Выявили, что порядка 30 тыс. га используется сельхозпредприятиями и фермерскими хозяйствами без оформления соответствующих документов. Работу вели индивидуально с каждым предприятием и КФХ при поддержке специалистов Управления сельского хозяйства.

Из земель сельхозназначения сейчас стараемся в первую очередь предоставить в аренду или собственность земли, находящиеся в муниципальной собственности. Для этого используем механизм предварительного согласования передачи в аренду земель сельхозназначения в соответствии со ст. 39.15 и ст. 39.18 Земельного Кодекса. Но этот механизм действует для КФХ, для ООО и прочих юридических лиц - нет.

Необходимо отметить, что в связи с тем, что Администрация района стало уделять повышенный интерес к оформлению земель сельхозназначения, а также в связи с тем, что в районе появился инспектор Россельхознадзора, сельхозпредприятия и КФХ стали более активно оформлять права на использование земель сельхозназначения.

Поселенческие земли г. Куртамыш

Основным показателем стабильности и развития муниципалитета является заинтересованность населения и его возможность осваивать новые территории с целью жилищного и иного строительства, а также вовлечения новых земель в сельскохозяйственный и производственный обороты. Основная доля предоставления земель населенных пунктов приходится на районный центр Куртамышского района - город Куртамыш. Население районного центра г. Куртамыш активно осваивает земли с целью застройки. Конечно, в связи с экономической нестабильностью, по сравнению с предыдущими годами, наблюдается спад предоставленных земель для индивидуального жилищного строительства, но заинтересованность у населения не пропадает.

Если говорить о ценовой политике, то результаты следующие: в 2016 году с аукциона продано 5 земельных участков в аренду по 17 тыс. рублей годовой арендной платы, 10 участков с аукциона проданы в собственность, доход составил 800 тыс. рублей.

Осваиваются новые земельные участки для многоэтажного жилищного строительства, за последние 5 лет построено 6 жилых домов.

Систематически производится мониторинг земель с целью вовлечения их в оборот. В результате таких мониторингов были выявлены земли, на которых в настоящее время построен детский сад на 240 мест, 2 торговых центра, здание МФЦ. В текущем году на территории Нижневского сельсовета Куртамышского района активно идет строительство средней общеобразовательной школы на 155 учащихся в комплексе с детским садом на 35 мест. В городе Куртамыш заложен фундамент завода по переработке сельскохозяйственной продукции (квасоварение и пивоварение).

На территории Куртамышского района имеется практика перераспределения земель между частной и муниципальной собственностью, что дает гражданам дополнительную возможность узаконить используемые земли.

Также ведется активная работа по обеспечению землями льготных категорий граждан, имеющих право на получение земельного участка в собственность бесплатно. В 2016 году Куртамышский район выполнил план и обеспечил всех стоящих в очереди (62) земельными участками. В 2017 году на учете числится 16

семей, из них на 01.09.2017 года - 8 семей обеспечены земельными участками при плане в 11. Для проведения межевания земельных участков под ИЖС город Куртамыш проводит периодически электронный аукцион на закупки подобного вида услуг, в результате которых удастся снизить цену в 2 раза и более.

Муниципальный контроль

В целях соблюдения правопорядка в сфере земельного законодательства, контроля рационального использования и охраны земель, а также увеличения налогооблагаемой базы на территории Куртамышского района активно ведется муниципальный контроль.

Если в 2015 году Куртамышский район по рейтингам Росреестра был стабильно на 17 месте, то в 2016 году мы находились на 4-5 месте. В 2017 году район занимал по рейтингам районов 2-6 места.

Уместно заметить, что на территории Куртамышского района до 2015 года контроль практически не проводился. В результате муниципального контроля выявляются и пресекаются правонарушения земельного законодательства, основная масса нарушений - это самовольный захват земель и использование земельного участка по документам старого хозяина. В результате устраненных нарушений у граждан появляются все права и гарантии, присущие собственнику, а у муниципалитета повышается доходная часть в виде земельного налога.

В результате выявленных нарушений Куртамышский район получил в бюджет 105000 рублей - это самый высокий показатель по Курганской области. По итогам 2017 года район планирует не снизить свои показатели по суммам наложенных штрафов.