Выступление

на экономической конференции Петровского городского округа 30.03.2018 года

В Петровском районе имеется 243,9 тыс.га сельскохозяйственных угодий, из них 192,5 тыс.га пашня. Сельскохозяйственные угодья от общей площади района занимают 89%.

Земельные ресурсы – это мощный фактор экономического и социального развития района. Производимая на полях и фермах сельскохозяйственная продукция является сырьем для перерабатывающих предприятий.

Значительная часть работоспособного населения трудится в сельскохозяйственном производстве, переработке и организациях их обслуживающих.

Самым важным и основополагающим вопросом о земле является вопрос собственности на нее. На 01.01.2018 года из 243,9 тыс.га в собственности граждан и юридических лиц находилось 189,5 тыс.га, в государственной и муниципальной собственности 37,3 тыс.га, неразграниченных 17,1 тыс.га. Обработкой земли занимаются 28 юридических лиц и 220 крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей. В большей части использование земли сельхозпроизводителями осуществляется на условиях аренды. Поэтому, основной задачей органов власти и собственников земель сельскохозяйственного назначения является передача земель эффективным пользователям. К сожалению не всегда это получалось. С момента земельной реформы основная часть сельхозкооперативов прошли процедуру банкротства и вынуждены были передать землю новым учредителям.

Из 330 созданных крестьянских (фермерских) хозяйств на данный момент практически занимаются сельскохозяйственным производством в пределах 170 индивидуальных предпринимателей и КФХ. Значительная часть фермерских хозяйств закрылись или передали землю в субаренду. Так же и в ряде коллективных хозяйств на смену неудавшихся учредителей пришли новые. Поэтому движение земельных ресурсов в районе продолжается, и особенно борьба за землю обострилась в 2017-2018 годах, когда пришло время перезаключать договора.

Успешные сельхозпроизводители доказали, что земля может быть, при соответствующем к ней обращении, доходным бизнесом.

В 2017 году в Петровском районе прошло перезаключение договоров в 9 коллективных хозяйствах с площадью 67,6 тыс.га. Более успешно прошло перезаключение договоров в ООО СХП «Агростандарт», ныне ООО «Хлебороб», где учредитель добросовестно относился к своим обязанностям, участвовал в социальной поддержке села. Практически все владельцы земельных долей заключили договора на новый срок с ООО «Агростандарт». И наоборот, не шуточные баталии за перезаключение договоров разгорелись в хозяйствах «Северо-Кавказского Агрохима», входящих в систему ООО «Возрождение», которые на протяжении десяти лет имели низкие урожаи сельскохозяйственных культур, выплачивали работникам низкую заработную плату , вели себя агрессивно в отношении государства, задерживая налоговые и иные платежи.

Не смотря на обещания и увеличение арендной платы практически вдвое, при перезаключении договоров на новый срок, владельцы земельных долей в ОАО СХП «Восход» и ООО «Донское» в подавляющем большинстве заключили договора с новыми учредителями. Но и после перезаключения договоров аренды ситуация только накалилась. Обращения в суд владельцев земельных долей ОАО СХП «Восход» и ООО «Донское» по ряду причин затягивает процесс передачи земли и не позволяет приступить к использованию земель в полном объеме.

Учитывая не простое положение в земельных отношениях в крае губернатором Ставропольского края Владимировым В.В. 22 марта 2018 года было проведено совещание с главами городских округов и муниципальных районов по наиболее острым вопросам перезаключения договоров аренды и эффективного использования земель.

Так же в Государственной Думе Российской Федерации тестируется новый проект «Эффективный гектар», который позволит выработать новые подходы в управлении АПК, избежать инфраструктурных и экономических качелей и получить максимальный доход с гектара.

В конечном результате работать на земле будет дано право эффективным землепользователям, которые смогут выполнять возложенные на них обязательства.

В прошедшем году администрацией района проводилась работа по контролю за использованием земель сельскохозяйственного назначения, исполнения обязательств договоров по арендной плате. Необходимо отметить, что по всем направлениям выявлены нарушения: 3 случая по распашке пастбищ, 8 случаев по неосновательному обогащению, по задолженности арендной платы. В судах находится 12 дел, направлено 89 претензионных писем землепользователям за несвоевременную оплату за аренду земли. Работа в этом направлении будет продолжена и в текущем году.

Нужно прямо сказать, наш земельный потенциал реализуется все еще недостаточно эффективно. Климатические условия в районе позволяют возделывать практически все сельскохозяйственные культуры, но в основном более 70% площадей заняты зерновыми культурами. Падение цен на зерно сразу же негативно сказалось на рентабельности большинства сельхозпроизводителей. В целом по району из-за падения цен на зерно недополучено 341 млн. руб. прибыли. На 01.01.2018 года 102 тыс.тонн зерна не реализовано. В 2016 году на эту дату оставалось не реализовано 20 тыс.тонн.

Государство сегодня предлагает поддержку развития виноградарства, садоводства, овощеводства, молочного, мясного скотоводства, овцеводства. Это те продукты, которые востребованы потребителем и обеспечивают в большинстве своем рентабельность выше, чем зерновые культуры. Поэтому хозяйствующим субъектам сегодня необходимо воспользоваться этим предложением, ток как поддержка носит временный характер.

В районе имеются положительные примеры в развитии виноградарства. За 10 лет силами трех фермерских хозяйств и Агрофирмы «Калаусское» высажено 402 га виноградников, в т.ч. 201 га столовых сортов. В прошлом году только ИП Ахмедхановым А.В. реализовано населению района и края 250 тонн столовых сортов винограда.

ООО СХП «Володино» Щедрин А.Е. планирует увеличить площади под садами до 170 га, построить линию по фасовке плодов и тем самым обеспечивать население района фруктами круглогодично.

ООО «Хлебороб» (руководитель Гейдаров М.А.) и ООО «Агропромышленная корпорация» (Батрин Ю.Д.) реализуют проекты по наращиванию поголовья молочного стада. Эти инициативы необходимо поддерживать всем хозяйствующим субъектам, чтобы в каждом населенном пункте реализовывались инвестиционные проекты разных уровней – это позволит не только сократить безработицу на селе, но и позволит более эффективно использовать землю.

И еще один из наиболее острых вопросов о земле – это ее кадастровая стоимость. От этого зависит и налог на землю, и арендная плата, и выкупная цена, которая не всегда равна рыночной. Последняя проведенная кадастровая оценка земли, как и предыдущая, многих не устроила из-за резкого скачка вверх в ряде случаев.

В связи с этим, учитывая жалобы землепользователей, было дано право урегулировать кадастровую стоимость через комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при управлении Росреестра по Ставропольскому краю или через суд. В результате часть землепользователей добилась справедливости и урегулировали кадастровую стоимость.

Но достаточно было и таких, кто воспользовался этим правом с кадастровой стоимостью ниже среднерайонной и рыночной, и тем самым нанесли значительный ущерб бюджету района.

Поэтому, хотелось бы, чтобы такие важные работы, как кадастровая оценка, инвентаризация земель, землеустройство, трансформация земель проводились государственными институтами. Как ранее был государственный проектный институт по землеустройству, где работали квалифицированные специалисты, который перестал существовать в трудный перестроечный период. Все архивные материалы из края были переданы к нам в район и востребованы по ряду направлений до настоящего времени.

Спасибо за внимание.