

Бизнес на селе: поддержать нельзя уничтожить

После призыва закрывать сельские школы, а крестьян переселять в райцентры, прозвучавшего в статье «Плач по сельской школе», член правления Российского союза промышленников и предпринимателей (РСПП) Виктор Бирюков обрушился на мелких предпринимателей.

В статье «Священная корова малого бизнеса» он полностью отрицает его жизнеспособность и фактически предлагает предпринимателям вместо самостоятельной деятельности в сельском хозяйстве и пищепроме вступать в кооперацию с крупными агрохолдингами, чтобы избавлять последних от «мелких, но важных задач, для решения которых нецелесообразно создавать специальные службы».

«Tyson Foods – вероятно, самый большой в мире, гениально отстроенный кооператив. Фермеры по контракту доставляют цыплята необходимых пород и стандартные комбикорма, обеспечиваются ветеринарная помощь, вывоз помета, прием набравшей товарную массу птицы, наладка и ремонт оборудования. Фермеру остается следить, чтобы цыплята были накормлены и напоены, поддерживать правильный климатический и световой режимы в птичниках», – приводит пример автор.

«Нужно четко понимать, что малый бизнес не может быть локомотивом: народное хозяйство в целом тянут "крупняки", им "реально рулят" корпорации», – уверен Виктор Бирюков.

Разделяют ли точку зрения Виктора Бирюкова эксперты и участники рынка? С просьбой высказать свое мнение по данному вопросу мы обратились к генеральному директору Национальной ассоциации в области индейководческого хозяйства Юрию Маркову, политологу Александру Черницкому и генеральному директору компании inFOLIO Research Group Олегу Клепикову.



Олег Клепиков,
генеральный директор
компании inFOLIO
Research Group



Юрий Марков,
генеральный директор
Национальной
ассоциации в области
индейководческого
хозяйства



Александр Черницкий,
политолог

Юрий Марков,
генеральный директор
Национальной ассоциации в области
индейководческого хозяйства:

– Если остановить на улице первого встречного и спросить, какие ассоциации вызывает у него слово «деревня», первое, что придет в голову подавляющему большинству, это фразы: «деревня нищает», «деревня спивается», «деревня вымирает»... К сожалению, реальность такова, что многим проще истолковать упадок деревни в пользу ее полного искоренения и концентрации населения в городах и крупных поселках. Однако решит ли такой подход проблемы села?

В недавней статье члена правления РСПП Виктора Бирюкова «Плач по сельской школе» бросилась в глаза следующая мысль: «Причитая над закрывающимися школами и пустеющими деревнями, мы словно сожалеем, что деревенские девочки и ребята лишатся страшной своей судьбы – "черного, рабского труда". Неужели мы хотим, чтобы они всю жизнь таскали воду из колодца, топили печь дровами и в любую погоду ходили на двор за "удобствами"? Но если мы этого не желаем, тут одно из двух: нужно либо обеспечить в деревне городской комфорт (непонятно, на какие средства), либо покинуть деревню, как ни кощунственно для кого-то это может звучать. Перспективно возрождать село ради самого села, без экономического обоснования, и такую позицию все чаще разделяют авторитетные ученые...»

Спорить об «удобствах» с людьми, привыкшими к определенному уровню комфорта, не имеет ника-

Юрий Марков:
«Я убежден, что локомотивом
аграрного подъема может и дол-
жен стать малый бизнес».

кого смысла. Однако если взглянуть на ситуацию глобально, то мы увидим, что огромное количество проблем современного человека вызвано прежде всего чрезмерно «удобным» образом жизни – ожирение, гиподинамия, всевозможные аллергии, болезни позвоночника, желудка, сердца, бесконечные стрессы и простуды – все это и многое другое не что иное как следствие сидячего образа жизни, регулярного вдыхания городского смога и неограниченного употребления полуфабрикатов, «пустых» калорий и продуктов, содержащих искусственные добавки. Так что если и спасать молодежь от «страшной судьбы» – то уж лучше от судьбы нездоровых городских «ленивцев».

Если кому-то кажется, что я преувеличиваю, посмотрите статистику – какой процент современных городских детей приходит в первый класс полностью здоровыми. Если Вам еще не знакомы эти цифры – вы будете шокированы. Фактически городское население теряет здоровье с юных лет.

В городах полно и других проблем – например, безработица. На селе же всегда есть работа. И если правильно организовать сельский быт и сельское производство, то можно решить множество экономических и социальных проблем современной России. Я убежден, что локомотивом аграрного подъема может и должен стать малый бизнес.

Часто приходится слышать, что современное сельское хозяйство развивается исключительно за счет крупных холдингов, особенно в аграрно развитых регионах. Так, Виктор Бирюков в качестве подтверждения своей мысли приводит слова директора

«Необходимо переосмысление роли малого бизнеса в развитии российской экономики. А затем и переосмысление роли государства в дальнейшем развитии малого бизнеса».

Института народнохозяйственного прогнозирования РАН, академика Виктора Ивантера: «Малый бизнес – вообще не самостоятельный игрок, а своего рода шлейф, сопутствующий крупному и среднему бизнесу».

Действительно, принято считать, что главную роль в народном хозяйстве играют производственные тяжеловесы, которые тянут на себе основной объем ВВП, а малый бизнес – это небольшие островки предпринимательства, выживающие лишь на энтузиазме своих лидеров. Если рассуждать исходя из такой логики, то можно легко решить извечную проблему больших городов – пробки! Оставить на улицах только автобусы, трамваи, троллейбусы и, естественно, транспорт чиновников, а все частные машины выбросить за город. Даже если вы закоренелый любитель пеших прогулок, вы рано или поздно почувствуете все неудобства «свободных улиц», очищенных такой ценой, когда элементарно не сможете поймать такси, опаздывая в аэропорт или на важную встречу. Точно так же обстоит дело и с мелкими предпринимателями.

Палитра малого бизнеса в России настолько разнообразна, что сразу не разберешь, каких красок в ней больше. Но то, что он есть, – сомневаться не приходится. Ряд кризисов последних десятилетий отчетливо доказал на примере тысяч обанкротившихся и разоренных компаний, что в нашей стране средний класс, класс собственников, существует как реальность. Наша беда в том, что мы поняли это такой ценой. Наше преимущество в том, что мы это все-таки поняли. Следующим шагом должно стать переосмысление роли малого бизнеса в развитии российской экономики. А затем и переосмысление роли государства в дальнейшем развитии малого бизнеса.

В другой статье вышеупомянутого Виктора Бирюкова – «Священная корова малого бизнеса» – есть интересные размышления о том, что успех мелкого предпринимательства зависит от таких факторов, как «фактор везения» и наличие «предпринимательской жилки». Связывать успешность мелкого бизнеса с фактором везения не только не научно, но и попросту наивно. Ведь тогда придется признать, что, например, в США или в Японии, где малые предприятия создают в среднем до 70% ВВП, «везучих» бизнесменов в три с половиной раза больше чем в России, где вклад «малышей» в ВВП не превышает 20%. Неужели русских с «ком-

Юрий Марков:

«Одной из главных проблем для малого бизнеса в России остаются разные правила игры, которые определяют местные власти каждого региона».

мерческой жилкой» в разы меньше чем предприимчивых американцев или японцев!)

Проблемы мелких российских коммерсантов не в отсутствии коммерческого таланта или везения. Их проблемы другого плана, более глобального. Мне как профессионалу в птицеводстве особенно близка тема фермерства, которое является воплощением малого бизнеса на селе. Проблемы фермеров, с которыми я общаюсь изо дня в день, известны мне не понаслышке. СМИ с определенной периодичностью сообщают о том, что очередной миллиард или триллион направлен куда-то в регион на поддержку того или иного сельскохозяйственного проекта. Подобные сообщения создают иллюзию, что из Москвы постоянно текут «молочные реки с кисельными берегами» чуть ли не в каждый регион нашей необъятной Родины. Чиновникам на местах только и остается найти желающих освоить государственные деньги на благо родного государства. Казалось бы, чего проще?

Но только вот пробиться к «молочным берегам» в регионах получается не у всех. С сожалением приходится констатировать тот факт, что малому бизнесу не всегда удается найти общий язык с местными властями. Одной из главных проблем для малого бизнеса в России остаются разные правила игры, кото-

«Как» *кулуарно заметил один из чиновников: «К нам за помощью приходят самые наивные. Кто должен был стать предпринимателем, тот им уже стал».*

рые определяют местные власти. Потому что государство до сих пор не установило для муниципальных образований общих принципов регулирования в сфере малого предпринимательства.

Симптоматичность вялой реакции властей на проблемы малого предпринимательства заключается в том, что по большому счету власть не видит необходимости развивать этот сектор бизнеса. Как кулуарно заметил один из чиновников: «К нам за помощью приходят самые наивные. Кто должен был стать предпринимателем, тот им уже стал».

Порой складывается устойчивое ощущение, что у малого бизнеса свои интересы, а у бюджета – свои. При этом местные власти все-таки уделяют постоянное внимание малому бизнесу. Только очень своеобразно: «малый сектор» экономики является не только источником поступления бюджетных средств, но

и кормушкой для местного чиновничества, зачастую приобретающей уродливые формы. Например, при распределении муниципальных заказов. Система муниципальных заказов могла бы стать реальным рычагом помощи малому бизнесу. Однако не везде закупки для городских нужд проводятся так, как это определено законом, – открыто и гласно. Во многих городах их просто нет. Во всяком случае, предприниматели плохо представляют, как распределяются муниципальные заказы. Или же они откровенно для них не выгодны.

Казалось бы, сельское хозяйство в лице малого бизнеса – это не только мощный фундамент продовольственной безопасности, но и существенное повышение уровня жизни в не самом благополучном сельском хозяйстве. Однако стоит посмотреть на происхождение продуктов, которые лежат на полках торговых сетей, чтобы понять, на чем базируется наша продовольственная безопасность. Картошка из Израиля, помидоры из Турции, мясо из Бразилии, молочные про-

«Вместо» *того чтобы призывать к уничтожению деревни, лучше подумать о реальных мерах поддержки фермерства и малого предпринимательства на селе. Они очевидны!»*

дукты из Беларуси... Этот список можно продолжать долго. А что же русская деревня? Ведь это ее место занимают на полках иноземные дары природы.

Вместо того чтобы призывать к уничтожению деревни, лучше подумать о реальных мерах поддержки фермерства и малого предпринимательства на селе. Они очевидны! В первых, это политика государственной поддержки, включающая налоговые преференции и субсидирование. Во вторых, это прозрачная система распределения бюджетных средств, выделенных на развитие села муниципальными властями. В третьих, это заинтересованность местных властей в подъеме агроиндустрии и создании современной инфраструктуры сельхозпроизводства.

Ко мне как к генеральному директору Национальной Ассоциации в области индейководческого хозяйства часто обращаются представители регионов, заинтересованных в развитии индейководства на своей территории. Вот недавний пример. Правительство одной из областей выразило готовность предоставить инвесторам-индейводам серьезные преференции, начиная от выделения земельного участка с готовой инфраструктурой и заканчивая долгосрочными субсидиями на развитие бизнеса. В течение первых восьми лет работы область гарантирует начинающим фермерам определенные налоговые льготы: снижение ставки налога на прибыль до 13,5%, освобождение от уплаты налога на имущество, освобождение от уплаты транспортного налога, освобождение от уплаты земельного налога и многое другое. Но это всего лишь один регион. А что же другие?

Потенциал сельских фермеров огромен – начиная от производства нишевых продуктов и заканчивая производством продукции класса «премиум» для потребителей с высоким доходом. Но для того чтобы подняться на такой уровень, сельское предпринимательство необходимо поднять с колен – самостоятельно ему не справиться. И ключевой фактор в этом процессе – обеспечение прямого сбыта.

Малый бизнес в сельском хозяйстве разовьется с фантастической скоростью при возможности свободного сбыта готовой продукции. Это прежде всего означает снижение на прилавках доли импортной агропродукции, свободный вход в торговые сети для производителей, создание колхозных рынков с прямой цепочкой: фермер-покупатель и т. д. Необходимо менять правила игры, ведь как только у производителей появится возможность продавать продукцию напрямую, без прослойки посредников, рентабельность их бизнеса возрастет, привлекая все новых мелких игроков.

Синергия с крупными производителями – еще одна отличная возможность развития для фермерства. Однако результат будет, только если крупный бизнес проявит готовность инвестировать в своих «мелких» партнеров, не отмахиваясь от них как от ненужного «шлейфа».

Спорить о судьбе русской деревни можно до хрипоты. Аргументов в пользу того или иного мнения неисчерпаемое множество. Но сколько бы мы не говорили о потенциале деревенского малого бизнеса – качественного малого предпринимательства на селе сейчас практически нет. Это правда. И можно не тратить время, сравнивая Россию с Канадой или Европой. Заморский опыт не является для нас панацеей или прививкой от всех болезней. Выход есть, но он сложный и многоступенчатый, и обеспечить его можно только тяжелым трудом, при активном участии государства и института предпринимательства. И это на порядок сложнее, чем с грустью констатировать: «деревня нищадает», «деревня спивается», «деревня вымирает»...

Главное в другом: что будет с русской деревней завтра, когда она окончательно угаснет? Кто будет осваивать наши земли, когда уйдут «последние из могикан»? Задумайтесь...

Александр Черницкий,

политолог:

– Статья Виктора Бирюкова «Священная корова малого бизнеса» возмущает. Автор – член правления РСПП, главного лоббиста крупного бизнеса в России. На первый взгляд, мелкое предпринимательство для Бирюкова – досадное недоразумение, создающее «крупняку» ненужную конкуренцию. Вместе с тем всякая настоящая публицистика жжет глаголом сердца и мобилизует память.

Перенесемся в начало 1990-х – эпоху невольного расцвета малого бизнеса в СССР, а затем на постсоветском пространстве. Свирепая инфляция вкупе с остановкой предприятий погнала бюджетников и работников промышленности в абсолютно незнакомые им сферы (торговля, общепит, ремонт, парикмахерские, фермерство и др.). При этом редко кто обладал той самой предпринимательской жилкой, о которой пишет Бирюков.

В дальнейшем нам одна за другой приоткрывались оборотные стороны массового бизнеса – потаенные пороки, присущие ему вследствие «эффекта масштаба». Вот они.

1. Массовый рэкет. Чтобы собирать дань с миллионов мелких торговых точек и фирмочек, требуются миллионы мелких вымогателей.
2. Массовые разбои. Чтобы грабить десятки тысяч идущих за товаром автобусов, нужны десятки тысяч вооруженных налетчиков.
3. Массовая коррупция. Миллионы малых предпринимателей откупаются от миллионов милиционеров, пожарных, налоговиков, таможенников и т. п.
4. Массовый алкоголизм. В морозный день на базаре многие продавцы согреваются нашим национальным напитком.

Александр Черницкий:

«Автор обсуждаемой статьи игнорирует одно важное обстоятельство, когда рассуждает о малом бизнесе вообще, – он не учитывает принципиальной разницы между странами и народами».

5. Массовое распространение ЗППП и иных инфекций. Долгие деловые поездки сопровождаются случайными связями и антисанитарией.
6. Массовые разорения. Конкуренция оставляет шансы на рыночное выживание лишь обладателям предпринимательского дара.
7. Массовое сведение счетов. Нередко один компаньон «кидает» другого, тот мстит, и такие конфликты порой приводят к летальным исходам.
8. Массовая ложь. Чтобы выглядеть добросовестным партнером или заемщиком, бизнесмен пускается во все тяжкие; самое невинное – «офис на час».
9. Массовая наркомания. Чтобы отрешиться от проблем, в ход идут «препараты счастья», сбыт которых также производится массой дилеров.
10. Массовое жлечение. В малой клинике можно попасть к «врачам» и «медсестрам» без дипломов, оплатить лишние анализы и вредные назначения.
11. Массовые нарушения трудового, налогового и других видов права. В противном случае малый бизнес, как правило, нежизнеспособен.
12. Массовое ухудшение товаров и услуг. Конкуренцию с крупным и средним бизнесом можно временно выдерживать путем экономии на качестве.
13. Массовое растление нравов. Криводушие, взяточничество, крышевание, недоплаты и прочие жульничества распространяются по всему обществу.
14. Массовая смертность. Вынужденное предпринимательство стало дискомфортной жизнью по чуждым правилам, а «все болезни от нервов».

Итак, наш анализ – отнюдь не в пользу малого бизнеса. Приходится согласиться с Виктором Бирюковым, что уделом малого бизнеса служат отдельные рыночные ниши, а лучше всего – кооперация с корпорациями. Но автор обсуждаемой статьи игнорирует одно важное обстоятельство, когда рассуждает о малом бизнесе вообще – он не учитывает принципиальной разницы между странами и народами.

Александр Черницкий:

«Массовый малый бизнес – порождение гражданского общества, которое возникло в скученной, бедной ресурсами Западной Европе».

Массовый малый бизнес – порождение гражданского общества, которое возникло в скученной, бедной ресурсами Западной Европе. Терпимую жизнь там могла обеспечить лишь высокоэффективная экономика, а ее создает исключительно частная инициатива, подхлестываемая честной конкуренцией в условиях реальной демократии. На континентальных просторах с богатыми недрами сложился другой тип общества – солидарный (у русских, персов, арабов, китайцев, тюрков, индопакистанцев, индейцев и др.).

Солидарное общество состоит не из враждебных друг другу одиночек, а из групп коллективной ответственности. Так, после отмены крепостного права налоги и выкуп за землю платили не отдельные крестьяне, а территориальная община в целом. В подобной ситуации для массового малого бизнеса нет условий, причем истории практически неизвестны примеры трансформации одного типа общества в другой: призывы к строительству гражданского общества звучат по меньшей мере наивно. Следовательно, для России выкладки Бирюкова совершенно верны.

Олег Клепиков,
генеральный директор компании
inFOLIO Research Group:

– Если говорить о той части статьи Виктора Бирюкова, которая посвящена деятельности малого бизнеса в сельском хозяйстве, то я поддерживаю его мысль о развитии кооперации на селе. Более того, пример Пермского края, где запущен первый в России агрофранчайзинговый проект, являющийся во многом повторением опыта упомянутого г-ном Бирюковым Tyson Foods, подтверждает правоту его слов.

Действительно, фермер, решивший заняться производством, скажем, мяса индейки, однозначно проигрывает крупному комбинату по накладным расходам, а, значит, и в цене. И только кооперация, организованная крупной структурой, может дать возможность фермеру успешно конкурировать на рынке. Так, по теории агрофранчайзинга, покупающий франшизу фермер получает определенное поголовье скота/птицы, ветеринарное обеспечение, стандарты разведения и т. д. Его задача сводится к выполнению полученных предписаний и созданию условий для выращивания скота/птицы. Забой и реализацию берет на себя головная компания, которая будучи крупным игроком в состоянии взять на себя не легкое бремя конкуренции с крупными игроками.

Положительным результатом от применения моделей агрофранчайзинга станет снижение коммерческих рисков, характерных для ведения сельского хозяйства, увеличение доли рынка за счет объединения в сеть, уменьшение издержек за счет масштаба производства, продаж и совершенствования самой системы распределения продукта сельскохозяйственного производства. Практика Пермского края подтверждает, что крупные финансовые структуры более охотно идут на со-

трудничество с крестьянами, участвующими в проекте, чем с фермерами-одиночками. Хотелось бы добавить только, и это, насколько я понимаю, также лежит в русле рассуждений г-на Бирюкова, что в условиях нашей страны все попытки кооперации крестьянских хозяйств так или иначе должны иметь государственную поддержку. Хотя бы для усиления инвестиционной привлекательности подобных проектов.

Также хотелось бы поддержать идею г-на Бирюкова о том, что малый бизнес в сельском хозяйстве – это инструмент заполнения определенных рыночных ниш. Примером тому может стать опыт ряда хозяйств в Московской области, которые, объединяясь на принципах кооперации, успешно работают на рынке экопродуктов. В данной нише с ними не могут конкурировать крупные агропромышленные холдинги, вынужденные внедрять новые, зачастую несовместимые с понятием «экопродукт», агротехнологии и технологии производства. Представляется, что будущее данной ниши исключительно за фермерскими хозяйствами и их объединениями.

Что же касается экономической ситуации в целом, я бы не стал отказываться от поддержки малого бизнеса как одного из наиболее важных сегментов российской экономики. Да, всегда неприятно получить колбасу с крысиным хвостом. Но, во-первых, для предотвращения подобных случаев существуют надзирающие органы, во-вторых, любое стремление к регулированию посредством ввода ограничений всегда заканчивается масштабным лоббизмом, ценовыми манипуляциями и постепенным застоём на рынке.

Олег Клепиков:

«Пример Пермского края, где запущен первый в России агрофранчайзинговый проект, являющийся во многом повторением опыта упомянутого г-ном Бирюковым Tyson Foods, подтверждает правоту его слов о необходимости кооперации».

Разумеется, российская действительность накладывает свой отпечаток на отраслевое распределение малого бизнеса. Однако сводить его существование исключительно к аутсорсинговой функции я бы не стал. Ведь малый бизнес – это, во-первых, самозанятость населения, где во многом находит свою реализацию не самая образованная и продвинутая его часть (для чего достаточно взглянуть на долю директоров и менеджеров малых предприятий со средним специальным образованием). Во-вторых, – удовлетворение потребностей немощных слоев (зачастую малый бизнес вынужден конкурировать с крупными игроками, что заставляет его ориентироваться на масс-сегмент, так как работа с премиумом в большинстве случаев требует более высоких компетенций и инвестиций). И в-третьих, – инновационные разработки (это относится к ученым, молодым специалистам, обладающим высоким уровнем самомотивации и пр.).



ОБОРУДОВАНИЕ ДЛЯ ПЕРЕРАБОТКИ ПТИЦЫ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ В РФ
ЗАО ЕвроФудТехноЛоджис
Россия, Москва, 111033
Ул. Золоторожский вал, 22
Т. +7(495) 781 25 36
E-mail: info@eft-rus.ru
www.eft-rus.ru



ПОТРОШЕНИЕ



УДАЛЕНИЕ КЛОАКИ ВСКРЫТИЕ ТУШКИ ПОТРОШЕНИЕ УДАЛЕНИЕ ЗОБА ОТДЕЛЕНИЕ ШЕИ ОКОНЧАТЕЛЬНОЕ ВАКУУМНОЕ УДАЛЕНИЕ ВНУТРЕННОСТЕЙ МОЙКА ТУШЕК

РАЗДЕЛКА



СПЕЦИАЛЬНАЯ РАЗДЕЛКА ДЛЯ СЕТЕЙ ФАСТ-ФУД
РАЗДЕЛКА ДЛЯ СЕТЕЙ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ
ВСТРОЕННАЯ СИСТЕМА ВЗВЕШИВАНИЯ



ОБВАЛКА



FM 7.40

FM 8.50

FM 6.50

ПРИЕМКА ЖИВОЙ ПТИЦЫ УБОЙ ПОТРОШЕНИЕ ОХЛАЖДЕНИЕ РАЗДЕЛКА ОБВАЛКА

FOODMATE B.V. Röntgenstraat 18 3261 LK Oud-Beijerland - NL
PO box 1405 3260 AK Oud-Beijerland +31 (0) 186 63 02 40
+31 (0) 186 63 02 49 info@foodmate.nl www.foodmate.nl



Автор:



Ольга Романова,
управляющий партнер
ООО «Юридическая группа
«РАТУМ»

Новые правила оборота земель сельхозназначения: проще или сложнее?



Принимая новую редакцию Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», законодатели декларируют упрощение процедуры оформления земельных отношений и быстрое включение в оборот неиспользуемых земель.

Попробуем разобраться, усложнилась или упростилась процедура, чего больше в новой редакции закона, плюсов или минусов? Как обезопасить себя от минусов?

Итак, усложнилась процедура созыва и проведения собрания участников общей долевой собственности, в обязательном порядке в организации и проведении собрания принимают участие органы местного самоуправления. С одной стороны, порядок, во многом переписанный из корпоративного законодательства, направлен на защиту прав собственников и землепользователей. С другой стороны, чем сложнее процедура, тем проще ее нарушить, следовательно, у рейдеров есть шансы к признанию сделок с землей недействительными, в том числе это касается сделок с землей из невостробованных земельных долей, которые должны перейти в ведение сельсоветов.

Распоряжение земельным участком, находящимся в общей долевой собственности, производится, как и прежде, на основании решения общего собрания участников общей долевой собственности.

На собрании могут быть приняты решения (ст. 14 Закона):

- о предложениях относительно проекта межевания земельных участков;
- об утверждении проекта межевания земельных участков, в том числе, если такой проект содержит сведения о земельных участках, выделяемых в счет земельной доли или земельных долей, находящихся в муниципальной собственности;
- об утверждении перечня собственников земельных участков, образуемых в соответствии с проектом межевания земельных участков;
- об утверждении списка лиц, земельные доли которых могут быть признаны невостробованными, и земельных долей, которые могут быть признаны невостробованными;
- о лице, уполномоченном от имени участников долевой собственности действовать без доверенности;
- об условиях договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности;
- об установлении частного сервитута в отношении земельного участка, находящегося в долевой собственности;
- об утверждении расчета размера долей в праве общей собственности на земельный участок в целях их выражения единым способом, если ранее данные доли были выражены разными способами.

Статьей 14.1. «Общее собрание участников долевой собственности» введены новые сроки и порядок уведомления собственников земельных долей о дате проведения собрания.

Инициатором проведения собрания могут быть: собственники земельных долей, органы местного самоуправления, сельскохозяйственные организации, КФХ, использующие земельный участок.

Таблица 1.
Подзаконные акты, которые должны быть приняты Правительством РФ

Статья Закона	Что должно быть отрегулировано подзаконными актами	Принятые подзаконные акты
п. 3 ст. 6 «Принудительное изъятие и прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения».	Критерии существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения и критерии значительного ухудшения экологической обстановки устанавливаются Правительством РФ.	Постановление Правительства РФ от 22.07.2011 № 612 «Об утверждении критериев существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения».
п. 4 ст. 6 «Принудительное изъятие и прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения».	Признаки неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной, связанной с сельскохозяйственным производством, деятельности в субъектах РФ устанавливаются Правительством РФ.	Нормативный акт не принят (данные по состоянию на 25.10.2011).
п. 4 ст. 10 «Предоставление гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности».	Перечень документов, которые могут подтверждать надлежащее использование земельного участка, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений (в части, касающейся земель сельскохозяйственного назначения), по государственному мониторингу таких земель.	Нормативный акт не принят (данные по состоянию на 25.10.2011). На сайте Минсельхоза отсутствует информация о проектах нормативных актов Правительства РФ по данному вопросу.

Инициатор собрания подает письменное уведомление главе органа местного самоуправления (как правило, главе сельсовета) по месту, где находится земельный участок. Глава сельсовета обязан известить о дате и месте проведения собрания путем размещения сообщения в средствах массовой информации и на официальном сайте (при его наличии); объявление о проведении собрания должно быть размещено также на информационных щитах, расположенных на территории сельсовета.

Уведомление о проведении общего собрания должно содержать следующую информацию.

- О дате и месте проведения общего собрания. Дата собрания должна назначаться не ранее, чем через 40 дней после размещения информации в СМИ. Нарушение срока созыва собрания может повлечь за собой то, что принятые на собрание решения будут считаться недействительными.
- Адрес места проведения собрания на территории муниципального образования по месту расположения земельного участка. Это означает, что собрание, проведенное в другом месте, например в районном или областном центре, может быть признано недействительным.
- Повестку дня общего собрания.
- Адрес места ознакомления с документами по вопросам, вынесенным на обсуждение общего собрания, и сроки такого ознакомления.

Какие ошибки уже допускаются землепользователями?

Проанализировав объявления, которые были размещены в областных СМИ разных регионов после 1 июля 2011 г. (Федеральным законом предусмотрено, что региональным законодательством устанавливаются СМИ, в которых должна публиковаться информация о проведении общих собраний и других действиях, связанных с оборотом земель сельхозназначения), можно сделать вывод, что не все участники оборота земель сельскохозяйственного назначения знают о существенных изменениях законодательства, связанных с порядком созыва и проведения общего собрания собственников земельных долей.

Большинство объявлений содержит дату выхода в пределах 30 календарных дней от даты размещения в газете. Например, газета вышла 5 июля 2011 г., в объявлении о проведении собрания стоит дата: 6 августа 2011 г., то есть через 30 дней от даты

размещения информации. Следовательно, нарушен порядок, установленный ст. 14.1. Закона, что является основанием для признания решения данного собрания недействительным. Если на данном собрании было принято решение о заключении договора аренды, то договор аренды, заключенный на основании решения собрания, проведенного с нарушением Закона, может быть признан недействительным.

Если объявления с указанием места проведения общего собрания подаются за пределами территории, на которой расположен земельный участок, это так-

«Новая редакция закона принята 29 декабря 2010 г., вступила в силу 1 июля 2011 г., но при этом подзаконные акты не приняты в полном объеме, а те, что приняты, вызывают у практиков как от юриспруденции, так и от агрономии массу вопросов».

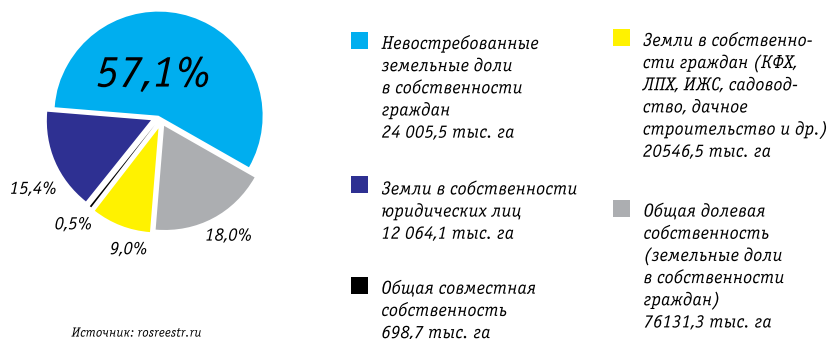
же может быть основанием для признания решения общего собрания недействительным.

Рекомендуем участникам оборота земель сельскохозяйственного назначения проверить размещенные публикации на соответствие требованиям закона и внести необходимые поправки. Иначе последствия нарушения закона могут быть самыми печальными: сделки, совершенные на основании решений таких собраний, будут признаны недействительными.

К отрицательным аспектам можно отнести то, что многие статьи закона содержат ссылки на подзаконные акты, которые призваны урегулировать часть проблемных вопросов, связанных с изъятием земельных участков у недобросовестных землепользовате-

Российская Федерация

Распределение приватизированных земель по формам собственности и собственникам



лей и с подтверждением права сельхозорганизаций на приобретение прав на земли сельхозназначения в льготном режиме.

Новая редакция закона принята 29 декабря 2010 г., вступила в силу 1 июля 2011 г., но при этом подзаконные акты не приняты в полном объеме, а те, что приняты, вызывают у практиков как от юриспруденции, так и от агрономии массу вопросов.

Например, Постановление Правительства РФ от 22.07.2011 № 612 «Об утверждении критериев существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения». Данным документом устанавливается, что существенным снижением плодородия земель сельскохозяйственного назначения является изменение числовых значений не менее 3 следующих критериев, причиной которого стало использование земель с нарушением установленных земельным законодательством РФ требований рационального использования земли:

- снижение содержания органического вещества в пахотном горизонте на 15% или более;
- снижение кислотности в кислых почвах на 10% или более;
- повышение щелочности в щелочных почвах на 10% или более;
- снижение содержания подвижного фосфора на 25% или более;
- снижение содержания обменного калия на 25% или более.

Почему этот документ вызвал скорее недовольство, чем одобрение?

С точки зрения юридической, для того чтобы определить снижение показателей, необходимо определить, от какого показателя будет считаться снижение, то есть, прежде чем применять данное Постановление и требования, в нем установленные, необходимо провести анализ почв: или на момент передачи их в пользование (чего в 99,9% случаев никогда и никем не делалось), или же на

«Отсутствие нормативного акта, устанавливающего признаки неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства в субъектах РФ, делает невозможным исполнение норм закона о принудительном изъятии земельного участка».

текущий момент, после чего возможно законным образом предъявить претензии к сельхозорганизациям.

Со слов специалистов-агрономов, к экспертному мнению которых мы всегда обращаемся в различного рода ситуациях, связанных с деятельностью сельхозорганизаций, состояние почв по данным показателям может различаться в течение одного сезона в зависимости от всевозможных факторов – типа почв, грозных осадков, засухи и т. п.

Таким образом, принятое упрощенное Постановление дает почву для зло-

употребления чиновникам на местах, точно так же, как и возможность судебной защиты для недобросовестных сельхозорганизаций, которые смогут отстаивать свои интересы в суде, используя только одно основание: отсутствие акта приема-передачи земельного участка по качеству и, следовательно, невозможность доказательства того, что качество почв ухудшилось, т. к. отсутствует показатель, от которого должен производиться расчет.

Отсутствие перечня документов, которые могут подтверждать надлежащее использование земельного участка, делает невозможным исполнение норм п. 4 и п. 5.1. ст. 10 Закона «Предоставление гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности», то есть воспользоваться льготной ценой (15% от кадастровой стоимости, если региональным законодательством не установлены более низкие расценки) невозможно до принятия данного документа Минсельхозом РФ.

Соответственно, отсутствие нормативного акта, устанавливающего признаки неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной, связанной с сельскохозяйственным производством, деятельности в субъектах РФ, делает невозмож-

ным исполнение норм закона о принудительном изъятии земельного участка.

С точки зрения практикующего юриста, у нового закона больше минусов, чем плюсов. К однозначным минусам можно отнести только положения о том, что общее собрание может назначить уполномоченное лицо, которое будет представлять интересы собственников при регистрации договора аренды (отсутствуют затраты на оформление доверенностей), и то, что в связи со смертью одного из собственников регистрация сделки теперь не приостанавливается. ■