

Уже в третий раз за короткий промежуток времени мы пишем в нашей газете о нарушении прав землепользователей в Приморско-Ахтарском районе. Такое ощущение, что в этом муниципальном образовании завязался целый клубок проблем, от которых страдают прежде всего те, кто не покладая рук трудится на земле.

Марина НОВИКОВА
Фото Константина СЕМЕНЦА



Дело чести

Если говорить конкретней, то нужно подчеркнуть, что количество крупных агропредприятий на приморско-ахтарской земле за последние годы сократилось, многие из них стали банкротами. И если кто еще и тянет нелегкое бремя сельскохозяйственных забот в этом районе, так это фермеры. Им приходится несладко, ведь свое право обрабатывать родную землю многим из них приходится отстаивать, борясь чуть ли ни в буквальном смысле не на жизнь, а на смерть. По крайней мере, доброе имя людей, всю жизнь честно трудившихся здесь, в родном Приморско-Ахтарском районе, стараются запятнать те, кто хочет очень быстро, без особых затрат прибрать в свои руки как можно больше земли.

Крестьянско-фермерское хозяйство «Алтай», что в Приморско-Ахтарском районе, было создано в 1991 году. Нелегко было в совершенно иных, чем ранее, социально-экономических условиях, когда в одночасье всё в жизни кардинально поменялось, решиться на ведение хозяйства по новой форме. Анатолий Васильевич Хохлов, глава КФХ, в свое время работал директором школы.

Сегодня уже можно открыто говорить, что в ходе реализации земельной реформы 1991 года крестьянско-фермерским хозяйствам выделялись худшие земли разорившихся колхозов. А лучшие получали заезжие «молодцы», которые, все без исключения, создав ООО, банкротили хозяйства на огромные суммы. На их месте как грибы после дождя появляются новые заезжие чужаки, которых тоже радушно встречают представители власти. Владельцы земельных паев давно поняли, что местные фермеры их никогда не обманут — они в сто раз надежней. Но с каким трудом сельчане отбиваются от сдачи в аренду земли заезжим «налетчикам», права которых почему-то только расширяются...

Сегодня КФХ «Алтай» динамично развивается хозяйство. В нем на постоянной основе трудятся 25 механизаторов (работу в Приморско-Ахтарском районе найти сейчас непросто). У хозяйства 20 тракторов, восемь комбайнов, шесть КАМАЗов. Уже не говоря о сеялках, свекловичном комплексе и иной необходимой сельхозтехнике. Все эти годы хозяйство успешно занималось растениеводством. Показатели урожайности

у «Алтая» по всем выращиваемым сельхозкультурам, как правило, высокие, выше, чем в среднем по району.

На таких хозяйственниках, как Анатолий Васильевич Хохлов, как говорится, кубанское село еще держится. Он пользуется большим уважением земляков, ведь в кубанской глубинке все друг о друге очень хорошо знают, кто чего стоит.

И тем не менее честное имя фермера сегодня обливают грязью с высокой районной трибуны. И поводом для этого стали 213 гектаров пашни (на бывших землях АОЗТ «Русь»), которые с 2006 года обрабатывает КФХ «Алтай». Формально этот земельный участок имел статус «из невладеющих земельных долей». Все эти годы А. В. Хохлов исправно платит все причитающиеся с него налоги, арендную плату за землю, оказывает значительную спонсорскую и благотворительную помощь. Ни копейки никогда не был должен государственной и муниципальной казне. И даже, если быть дошными, на конец июня этого года у КФХ «Алтай» в акте сверки взаиморасчетов с местной администрацией по арендной плате за невладеющие земли значится переплата в размере более чем 61 тысячи рублей.

Не сам Анатолий Васильевич просил этот участок, чтобы привести его в порядок и выращивать на нем что-то. Ему предложил его обрабатывать предыдущий глава районной администрации А. В. Очередыко.

Но так как на него не было никаких документов, он, что называется, был неучтенным, то все эти годы фермерское хозяйство работало на этих 213 гектарах на основании постановлений главы муниципального образования Приморско-Ахтарский район, сначала — договора аренды, а затем каждый год перезаключаемого соглашения о фактическом пользовании земельным участком сельскохозяйственного назначения, в прошлом и этом годах — на основании договора хранения земельного участка сельскохозяйственного назначения от порчи земель.

Стоит сказать о законодательстве, на которое опираются российские

фермеры в своей работе. Это прежде всего ФЗ №435 от 29.12.2010 г. «О внесении изменений в законодательные акты РФ в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения». Как говорит о нем: «В телегу земельной реформы закон «впрягает» местную власть, что она-то и «наведет» порядок в земельных отношениях». В п. 3—8 спасительной 12-й статьи закона даже изложен порядок действий органа местного самоуправления относительно невладеющих земельных долей.

Фермеры в свое время с большими надеждами восприняли программу мер, которая должна была привести к закреплению частной собственности на землю — ее изложил лидер партии «Единая Россия» В. В. Путин на II Всероссийском форуме сельских поселений в Мордовии. Он подчеркнул, что «при передаче в собственность россиянам земли сельскохозяйственного назначения не должны попасть в руки спекулянтов» и «...процедуру, включая межевание, кадастровые работы, оформление и выдачу документов, нужно проводить без проволочек и волокиты», «в приоритетном порядке все нераспределенные земли сельскохозяйственного назначения должны предоставляться сельхозпредприятиям и фермерам, фактически работающим на этих участках».

Было в речи Путина и такое утверждение: «...Из федерального бюджета компенсируется половина расходов крестьянско-фермерских хозяйств на оформление в собственность используемых земельных участков. Цена выкупа таких земель снижена с 20 до 15 процентов от кадастровой стоимости».

В речи В. В. Путина на XXII Съезде Ассоциации крестьянских (фермерских) хозяйств России в марте 2011 года в Тамбове прозвучало следующее: «...24 миллиона гектаров сельскохозяйственной земли приходится на так называемые «нераспределенные». Их также надо активно вводить в оборот и отдавать людям — сельхозпроизводителям, фактически работающим на этих участках, они

смогут приобретать их в упрощенном порядке — без торгов. При этом цену выкупа мы снизили до 15 процентов от кадастровой стоимости» — и еще очень много хороших слов в адрес фермеров. И это справедливо. Ведь главы крестьянско-фермерских хозяйств честно работают на земле, ни одно КФХ не обанкротилось, оставив после себя многомиллионные долги перед государством и кредитными организациями...

С 2006 года глава крестьянско-фермерского хозяйства А. В. Хохлов предпринимал меры для оформления участка в 213 гектаров, постановки его на кадастровый учет. В первый раз он обратился к руководителю комитета по земельным ресурсам и землеустройству Приморско-Ахтарского района Ш. Ш. Гатину с заявлением об изготовлении межевого дела на земельный участок. Межевое дело по заказу крестьянско-фермерского хозяйства «Алтай» было изготовлено Центром проектирования и юридической экспертизы «Землемер» и утверждено заместителем начальника Территориального отдела по Брюховецкому и Приморско-Ахтарскому районам Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Краснодарскому краю. Были утверждены границы участка на местности и согласованы со смежными пользователями.

Пятнадцатого марта 2007 года глава крестьянско-фермерского хозяйства «Алтай» А. В. Хохлов обратился в Территориальный отдел по Брюховецкому и Приморско-Ахтарскому районам Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Краснодарскому краю с заявлением о проведении государственного кадастрового учета земельного участка площадью 213,0 га, расположенного по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, на бывших землях АОЗТ «Русь», отделение 3.

Девятнадцатого марта 2007 года хозяйство «Алтай» получило решение №25-07/03-2421 об отказе в проведении кадастрового учета земельного участка по основаниям: «С заявкой о проведении государ-

ственного кадастрового учета обратилось ненадлежащее лицо, так как это невладеющие доли и данный земельный участок может быть поставлен на кадастровый учет только после принятия решения Законодательным Собранием края о зачислении этого земельного участка в фонд перераспределения».

Анатолий Васильевич Хохлов предоставил администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район все документы, связанные с отказом в постановке на кадастровый учет земельного участка, и просил принять необходимые меры для устранения возникших препятствий.

Было абсолютно понятно, что законодательство не предоставляет возможность крестьянско-фермерскому «Алтай» провести все процедуры по оформлению прав на земельный участок, так как это является обязанностью органов исполнительной власти.

За весь период пользования пашней в 213 га КФХ «Алтай» выполняло все условия договоров и соглашений как в части оплаты за фактическое пользование землей, так и в части бережного к ней отношения, соблюдения всех агротехнических норм и мероприятий.

Свои попытки добиться того, чтобы районная администрация поставила участок на кадастровый учет и оформила правоустанавливающие документы на земельный участок, А. В. Хохлов не оставлял.

С 21 июня 2010 года (и далее каждый год) крестьянско-фермерское хозяйство «Алтай» обращалось к главе администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район об оформлении арендных отношений по использованию земельного участка сельскохозяйственного назначения площадью 213,0 га, расположенного по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, на бывших землях АОЗТ «Русь», отделение 3, поля VI, VII, на законных основаниях, с оформлением необходимых документов.

Ведь земельный участок площадью 213 га из так называемых невос-

ПРОБЛЕМНЫЙ МАТЕРИАЛ

требуемых земельных долей (как везде указывала администрация МО Приморско-Ахтарский район) как минимум с 2005 года не восстребовался участниками долевой собственности. Перечня этих участников не представлялось, каких-либо заявлений от участников долевой собственности на предмет оформления их прав на земельный участок не существовало, и, соответственно, доказательств нарушения права собственности на земельный участок не имелось.

Земельный участок находился в пользовании членов крестьянского хозяйства «Алтай» достаточное количество лет, чтобы у них возникли следующие законные вопросы. Почему земельный участок не ставится на кадастровый учет и арендные отношения не оформляются надлежащим образом? Кому выгодно подобное бездействие? Почему «Алтай», пользуясь земельным участком более семи лет, поддерживая плодородие почвы, неся существенные материальные затраты по содержанию земли, не может оформить на него законное права, которое дают ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (ст. 10) и ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (гл. 4., ст. 12), ведь они уравнивают передачу земли КФХ без торгов?

У руководителя района, очевидно, абсолютно другие виды на эту землю.

Одиннадцатого мая 2011 года прокуратурой Приморско-Ахтарского района на основании проверки возбуждено восемь дел об административном правонарушении, предусмотренном ст. 7.1 КоАП РФ, — самовольное занятие участка: четыре — в отношении крестьянско-фермерского хозяйства «Алтай» как юридического лица и столько же в отношении главы «Алтай» А. В. Хохлова как должностного лица.

Надзорным органом не принимались во внимание никакие представленные возражения, обосновывающие документы о том, что крестьянское хозяйство не может оформить правоустанавливающие документы на земельные участки только потому, что это должно делать не хозяйство, а органы исполнительной власти субъекта и администрации МО Приморско-Ахтарский район.

Именно в 2011 году крестьянскому хозяйству «Алтай» начали ставиться различные административные барьеры для реализации законных прав на использование земельного участка.

Прокуратура Приморско-Ахтарского района передала, как и полагается, материалы в административный орган для рассмотрения дела об административном правонарушении. Двадцать шестого мая 2011 года заместителем главного государственного инспектора по использованию и охране земель С. В. Воронцовым были вынесены постановления о назначении административного наказания. Были назначены штрафы, а также вынесено предписание крестьянско-фермерскому хозяйству «Алтай» в срок до 26 ноября 2011 года оформить документы на земельный участок либо освободить его.

Крестьянское хозяйство «Алтай» как юридическое лицо и глава крестьянско-фермерского хозяйства «Алтай» А. В. Хохлов как должностное лицо обжаловали в установленном порядке постановления от 26.05.2011 г. о назначении административного наказания в арбитражный суд и суд общей юрисдикции.

Решениями от 30 августа 2011 г. (по четырем делам) Краснодарский краевой суд под председательством судьи Е. В. Цехомской отменил судебные акты, принятые Приморско-Ахтарским районным судом 06.07.2011 г., и прекратил производство по делам об административном правонарушении в отношении главы КФХ «Алтай» А. В. Хохлова по признакам административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях — в связи с отсутствием состава административного правонарушения. В мотивировочной части решения указано: «Таким образом, судья вышестоящей инстанции приходит к выводу, что крестьянским (фермерским) хозяйством «Алтай» и его главой Хохловым Анатолием Васильевичем не допущено нарушений требований действующего законодательства, а поэтому производство по делу об административном правонарушении подлежит прекращению».

В целях выполнения предписаний от 26.05.2011 г. №31, 32, 33, 34 «Об устранении нарушений земельного законодательства» (продлевались административным органом по ходатайству КФХ «Алтай» в связи с судебными разбирательствами до 26.11.2012 г.), КФХ «Алтай» за счет собственных средств опять оплатило межевые и кадастровые работы, земельные участки сельскохозяйственного назначения были поставлены на кадастровый учет для оформления

права пользования земельными участками сельскохозяйственного назначения на законных основаниях.

И снова 15 июня 2012 года глава крестьянско-фермерского хозяйства «Алтай» обратился с заявлениями от 13.06.2012 г. в администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район, Бородинского сельского поселения, Приморско-Ахтарского городского поселения о предоставлении в аренду сроком не менее чем на 10 лет земельных участков сельскохозяйственного назначения для осуществления (расширения) деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства с соблюдением порядка, установленного ст. 34, ст. 81 Земельного кодекса РФ, специального порядка, предусмотренного ст. 12 Закона №74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», и направлении в адрес КФХ «Алтай» проекта договоров аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения и получило отказ. Главы поселений ответили КФХ «Алтай», что процедуры по надлежащему оформлению неучтенной земли ведутся, как только они будут завершены, «участок будет предоставляться гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду на торгах». Но оформление документов, как представляется сейчас, намеренно затянулось.

Чтобы защитить свои права, члены хозяйства написали обращения председателю Законодательного Собрания Краснодарского края, прокурору Краснодарского края, председателю партии «Единая Россия».

Они снова обратились для защиты своих прав в арбитражный суд на бездействие глав муниципальных органов, нарушающих права членов крестьянско-фермерского хозяйства «Алтай».

Более того, чиновниками предпринимаются попытки опорочить честное имя главы крестьянско-фермерского хозяйства А. В. Хохлова. На недавнем районном совещании, посвященном ходу уборки, глава Приморско-Ахтарского района озвучил перед всеми собравшимися фермерами, руководителями информацию о главе КФХ «Алтай» (что у него большие долги по налогам, что он плохой хозяйственник и незаконно использует землю, что, дескать, он проиграл все суды; и тут нужно оговориться: судебные разбирательства только начались), которая ни на одну букву не соответствует действительности.

Предпринимаются всяческие попытки уличить в чем-то А. В. Хохлова. Чтобы забрать у КФХ право обрабатывать им земельный участок, нужны основания. Но их у чиновников, кроме тех, в которых виноваты они сами (что до сих пор должным образом не оформили землю), нет. Нехорошо власти отказываться от последствий своих же действий, ведь подписание соглашений с фермером было инициировано именно ею. А для Анатолия Васильевича Хохлова уже стало делом чести добиваться того, чтобы земельные участки, из-за которых он подвергается нешуточному давлению, были оформлены в собственность администрациями муниципальных образований, на чьей территории они находятся, и сданы в долгосрочную аренду КФХ «Алтай» на законных основаниях в соответствии с ФЗ от 27.07.02 г. №101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изменениями и дополнениями гл. II, ст. 10), с Земельным кодексом РФ (гл. XIV, ст. 81) и в связи с ФЗ №74 «О крестьянском (фермерском) хозяйстве».

Еще раз нужно повториться: крестьянско-фермерское хозяйство «Алтай» фактически обрабатывает невостребованные земельные доли с 2006 года на основе договоров и соглашений и на условиях, предлагаемых районной администрацией. В России более 24 миллионов гектаров подобных земель. В Приморско-Ахтарском районе в последние годы примерно 1200 гектаров невостребованных земель, отчасти известно, на кого они оформлены, кто и как ими распорядились и распоряжаются, и только КФХ «Алтай» в течение многих лет ведет неравную борьбу с чиновниками за свои права. Члены КФХ «Алтай» говорят: просто унижительно, когда в открытую попираются наши права, вырывается из рук то, что должно принадлежать нам по закону. И при этом для чиновников, как говорится, все средства хороши.

Члены крестьянско-фермерского хозяйства «Алтай» очень хотят напрямую задать вопрос чиновникам Приморско-Ахтарского района: кто имеет больше прав на получение вышеназванного участка, чем они? По какому принципу должен подбираться арендатор? Земля сельскохозяйственного назначения — это не берег моря, не плавни и не болото. Кто-то думает: застолбил землю —

и всё, больше ничего не надо. А ведь ее использование — процесс непрерывный. Сколько лет хозяйство «Алтай» добивается оформления земельного участка в собственность — и всё безуспешно.

Приморско-Ахтарский район на протяжении многих лет по всем показателям социально-экономического развития был одним из первых (в первой десятке муниципальных образований, затем в середине)... Работы нет, жители района в поисках лучшего заработка уезжают из района. Социальная инфраструктура оставляет желать лучшего.

Неравная борьба за свои права уже отняла, по словам члена КФХ «Алтай» Л. С. Хохловой, много моральных сил и здоровья. С другой стороны, каждому впору думать о том, что останется в наследство детям. Это не только то, что заработано за всю жизнь, но и среда обитания. Тяжело осознавать любому здравомыслящему человеку, что взаимоотношения в нашей нынешней среде обитания строятся всё больше и больше по принципу: у кого сила, тот и прав. Не все люди могут безропотно сносить унижения, а нарушение прав человека и невозможность их защитить законным путем и есть унижение, говорит Людмила Семеновна, каждый выбирает себе дорогу сам: одни пробиваются во власть — другие работают в сфере производства и на земле, но это не значит, что над ними можно безнаказанно «упражняться». Люди, организующие производство, уж точно не глупее других. Они видят, как легко тратятся деньги налогоплательщиков и как сложно их заработать.

Не раз в своем выступлении на предуборочном совещании, и в адрес крестьянско-фермерского хозяйства «Алтай» в том числе, Ю. Н. Пожидаев говорил о так называемом плане действий, в рамках которого он собирается привлечь прокуратуру, полицию, налоговую инспекцию, земельный контроль. Угрозы на районном предуборочном совещании (а репортаж с него транслировали и на приморско-ахтарском телевидении) звучали не столько даже в адрес Анатолия Васильевича Хохлова, сколько всем присутствовавшим, чтобы боялись и помнили, кто в районе хозяин... Но ведь на самом-то деле всем известно: кто работает на земле, тот и есть ее настоящий хозяин.

