

Приложение № 14
к отчету о результатах
контрольного мероприятия

Описание результатов социологического опроса компаний об их опыте покупки, аренды или установления сервитута в отношении земель, находящихся в государственной федеральной собственности

Социологический опрос проводился онлайн в период с июня по сентябрь 2023 года. Анкета распространялась через ассоциации компаний и фонды в сфере сельского хозяйства (таблица № 1), а также непосредственно среди компаний, которые принимали участие в торгах на приобретение / аренду / установление сервитута федеральных земельных участков ($n = 164$).

В опросе приняли участие 55 компаний из 35 регионов, из которых 23 компании – крупные, 12 – средние, 14 – малые, микропредприятий – всего 6 организаций. Больше всего организаций – 44 – существуют более 5 лет, еще 7 существуют от 3 до 5 лет, 4 существуют от 1 года до 3 лет.

Что касается сферы деятельности, то наибольшее число компаний-респондентов выбрали отрасли «сельское хозяйство, рыболовство, лесное хозяйство» – 30, еще 16 компаний-респондентов работают в промышленности, строительство выбрали – 7, торговлю, а также транспортировку и хранение - по 5 респондентов, области «финансы и страхование» и «операции с недвижимостью» выбрали по 1 респонденту. Еще 3 респондента выбрали другие сферы деятельности - по одному респонденту написали «нефтегазодобыча» и «охранная деятельность», и еще один респондент сообщил, что его компания – это общественная организация.

С точки зрения географии деятельности больше всего – 16 организаций - выбрали всю Российскую Федерацию, 14 организаций выбрали локальный рынок (одно или несколько муниципальных образований), еще 13 организаций выбрали рынки нескольких субъектов Российской Федерации. Еще одна организация

работает на рынках стран дальнего зарубежья. На рынках стран СНГ не работает ни одна из опрошенных организаций.

Подавляющее большинство опрошенных организаций отмечают заметную конкуренцию на своем рынке – 26 оценили ее как умеренную, 20 как высокую, и ещё 5 организаций – как очень высокую. 3 организации оценили конкуренцию как слабую, еще 1 отметила отсутствие конкуренции. Что касается изменения количества конкурентов за последние 3 года, то подавляющее большинство не отмечают их сокращения: 24 организации отметили неизменность их количества, 15 – незначительное увеличение, 9 – значительное увеличение. Незначительное сокращение отметили всего 7 организаций, значительного сокращения не отметила ни одна.

Прежде чем перейти к вопросам получения прав на пользование земельными участками путем покупки, аренды или установления сервитута, следует отметить, что мнения респондентов по поводу достаточности информации о реализуемых государством земельных участках разделились: ровно половина респондентов отметила, что этой информации достаточно, вторая половина - что недостаточно. По мнению респондентов, усилить информирование населения и бизнес-сообщества следует через использование Госуслуг, публикаций в СМИ, социальных сетях, посредством НКО - основных деловых объединений (Деловая Россия, РСПП, ПП, ОПОРА России) и многофункциональных центров, организацию рассылки на электронную почту компаниям (например, сельхозпроизводителям), создание реестра земель, которые не находятся в обороте, и его размещения на открытой информационной площадке (портале, публичной кадастровой карте) с понятным интерфейсом подачи заявки.

Также следует отметить, что активность опрошенных организаций в вопросах приобретения, аренды и установления сервитута в отношении земель, находящихся в федеральной собственности, была в целом не очень высокой: в собственность

приобретали землю 13 организаций из 55, в аренду земельные участки брали чуть больше половины - 29 организаций, а сервитут устанавливали всего 5 организаций. При этом всего одна организация осуществила сразу все три вида действий - и покупала землю, и брала в аренду, и устанавливалась сервитут. Две операции из трех осуществляли тоже всего несколько организаций: покупали землю и одновременно брали земельные участки в аренду (но не обязательно устанавливали бы сервитут) 9 организаций из 55, брали землю в аренду и устанавливали сервитут (но не обязательно покупали бы землю) 4 организации, при этом среди респондентов отсутствовали организации, которые бы покупали землю и устанавливали сервитут, но не брали бы землю в аренду. Только покупали землю (без взятия аренды и установления сервитута) 5 организаций, только брали землю в аренду (без покупки и установления сервитута) 19 организаций, и только одна организация устанавливала сервитут без покупки или аренды земельных участков.

Опрос выявил опыт компаний-респондентов по покупке / аренде или установлении сервитута в отношении государственных федеральных земель, однако следует отметить, что полученные результаты нельзя признать репрезентативными, и поэтому приведенные цифры о числе респондентов, давших те или иные ответы, вероятнее всего, не отражают соответствующих пропорций этих практик в генеральной совокупности. Тем не менее проблемы, обозначенные респондентами в том числе в открытых вопросах, дают важную информацию о качестве существующих процессов по реализации федеральных земельных ресурсов.

1. Покупка земель, находящихся в государственной федеральной собственности

За последние 5 лет землю в собственность у государства приобретала всего четверть опрошенных организаций – 13 из 55. Общая площадь приобретенных земельных участков составила около 72 тыс.кв.м.

На вопрос о причинах, по которой компании (42 из 55) не покупали или отказались от покупки государственной федеральных земельных участков, респонденты отмечали недостаточность информации о реализуемых земельных участков, сложные бюрократические процедуры и высокую стоимость покупки.

Большинство компаний-респондентов (8 из 13) отметили, что покупка была совершена с проведением конкурсной процедуры, остальные – что без нее. При этом в качестве побудительного мотива к приобретению участков земли у государства 7 респондентов отметили отсутствие предложений со стороны частных лиц, 2 респондента отметили гарантию длительных правоотношений и один – экономически выгодные условия. Еще 3 респондента назвали свои собственные побудительные мотивы: один отметил сочетание расположения и цены участка, еще один - что ему требовался именно этот участок, и еще один отметил вынужденный характер покупки из-за высокой арендной платы по отношению к налогу. То, что стоимость приобретения земельного участка у государства была экономически обоснованной, отметили 9 из 13 респондентов. Необоснованной цену посчитали 4 компании-респондента по причинам завышения цены по отношению к рыночной, отсутствия понимания льготной ставки выкупа и коррупции.

Кроме того, 10 из 13 респондентов отметили отсутствие проблем при обращении в органы государственной власти по вопросам покупки в отношении интересующего земельного участка. 3 из опрошенных организаций сталкивались с длительным периодом согласования и подписания документов, несвоевременным рассмотрением обращением, сбои в работе Росимущества.

При этом с нарушением сроков, установленных регламентами об оказании государственных услуг в сфере земельно-имущественных отношений, сталкивалась половина опрошенных организаций (6 из 13). В то же время с коррупционными проявлениями респонденты почти не сталкивались.

Что касается целей приобретения земли, то половина респондентов – 7 из 13 - приобретала участки для целей сельскохозяйственного производства, 3 - для строительства магазинов, складов, торговых центров, или гаражей, еще три - для иной производственной деятельности.

В целом понятность (прозрачность) действующего в Российской Федерации механизма по покупке в отношении земельных участков, находящихся в собственности у государства, компании оценивают достаточно высоко: 10 из 13 выбрали 4 и 5 баллов по 5-балльной шкале, 3 балла - одна компания, еще две компании поставили 2 балла.

Шесть компаний из 13 сталкивались с покупкой неразграниченного земельного участка, находящегося в собственности у государства. При этом половина из них потратили на межевание и постановку на кадастровый учет неразграниченного земельного участка от 1 до 3 месяцев, остальные - от полугода и больше.

Четыре компании из 13 сталкивались с ситуацией, когда после понесенных организацией расходов на межевание и постановку на кадастровый учет неразграниченного земельного участка, находящегося в собственности у государства, в дальнейшем победителем на торгах становился другой участник. При этом только в одном случае инициатору покупки возмещались расходы на межевание. В то же время пять компаний из 13 готовы нести расходы на межевание и постановку на кадастровый учет, даже с учетом рисков того, что участок по итогам конкурсных процедур может быть приобретен другим лицом. При этом 11 респондентов из 13 считают, что в таком случае победитель торгов должен

компенсировать расходы за кадастровые работы. Еще два респондента придерживаются мнения, что эти расходы должно компенсировать государство.

Что касается сроков заключения сделок по приобретению принадлежащих государству земельных участков в собственность, то они могут сильно варьироваться: меньше недели на это потратили только 2 респондента, от 7 до 14 дней - один респондент, а больше всего организаций потратили больше двух недель: 5 респондентов указали сроки от 14 до 30 дней, и еще 5 респондентов - более 30 дней. Последняя группа ожидаемо считает, что эти сроки являются чрезмерно длительными. Из остальных респондентов 7 компаний считают сроки адекватными, еще один - что в целом сроки адекватные, но в реальности они не соблюдаются.

Наконец, о тех или иных бюрократических проблемах, с которыми столкнулись респонденты, сообщили три респондента (Республика Марий Эл, Краснодарский край и Республика Татарстан). Среди обозначенных респондентами проблем - несоблюдение сроков, несвоевременное рассмотрение заявлений на приватизацию земель и затягивание сроков по организации и проведению торгов, недостаток автоматизации и цифровизации рабочих процессов у чиновников, необходимость уточнения территориальной зоны земельных участков, приведение в соответствие вида разрешенного использования и устранение прочих ошибок территориального планирования, допущенных органом муниципальной власти, а также формализм чиновников.

2. Аренда земель, находящихся в государственной федеральной собственности

Как уже было сказано, за последние 5 лет землю в аренду брало большинство респондентов - 29 из 55. Общая площадь взятых в аренду земельных участков составила около 6 тыс. гектаров. При этом размер участка варьировался от нескольких тысяч квадратных метров до почти 4 тыс. гектаров. Сроки действия

договоров аренды варьируются от 3 месяцев до 49 лет. Большинство респондентов (16 из 29) отметили, что договор аренды был заключен с проведением конкурсной процедуры, остальные – что без нее. При этом в качестве побудительного мотива к взятию в аренду участков земли у государства 4 компании-респондента назвали гарантию длительных правоотношений, 4 респондента - экономически выгодные условия, 14 респондентов - отсутствие предложений со стороны частных лиц. Кроме того, назывались еще другие причины, среди которых можно выделить простоту и дешевизну аренды, отсутствие средств на выкуп участка, принципиальную невозможность покупки некоторых видов земельных участков (например, земель лесного фонда или земель для добычи полезных ископаемых), удобство расположения участков, возможность последующего выкупа.

Среди тех, кто отказался от аренды земли у государства, чаще всего респонденты отмечали отсутствие необходимости аренды, высокую арендную плату, а также невозможность по каким-то причинам аренды конкретных земельных участков.

Что касается экономической обоснованности взятия земли в аренду у государства, то ее подтвердили 19 из 29 респондентов. Среди причин того, что аренда земли экономически не обоснована, респонденты отмечали высокую арендную плату, завышенную стартовую цену на торгах, возможность аренды у частных лиц по меньшей цене, а также участие в аукционах лиц, не имеющих намерения приобрести в аренду участок, но имеющих желание получить вознаграждение от участников аукциона.

Что касается целей взятия земли в аренду, то 12 респондентов из 29 брали в аренду участки для целей сельскохозяйственного производства, 4 - для строительства магазинов, складов, торговых центров или гаражей, еще 6 - для иной производственной деятельности. Также среди целей взятия в аренду респонденты отмечали недропользование и прочее использование имеющихся помещений.

Арендная плата за время аренды увеличилась в большинстве случаев, об этом сообщили 21 компания-респондент из 29, причем 5 из них сообщили о значительном увеличении арендной платы. Не изменилась арендная плата для 6 респондентов.

На вопрос о том, продлевался ли договор аренды, утвердительно ответили менее половины респондентов (12 из 29), при этом 11 из 13 ответили, что он продлевался без проведения конкурсной процедуры.

Выкуп арендаемого земельного участка из 29 организаций осуществляли только 5, из которых в трех случаях цена выкупа составляла от 15% до 30% кадастровой стоимости. В одном случае цена составила до 5% кадастровой стоимости, еще в двух - что цена выкупа была равна кадастровой стоимости или превышала ее. При этом 3 компании-респондента из 5 ответили, что выкупная цена была экономически обоснованной. Респонденты, для которых выкупная цена была равна кадастровой стоимости или превышала ее, сочли эту цену экономически необоснованной, в том числе потому, что цена была установлена выше цен на аналогичные земли.

Что касается отказов в выкупе арендаемого участка земли, то с ними столкнулись 6 респондентов из 29. Среди причин отказов назывались законодательные запреты на продажу арендаемой земли, предоставление неполного пакета документов, а также другие причины. В одном случае отказ был успешно оспорен в суде.

Следует отметить, что подавляющее большинство респондентов (25 из 29) считают, что государство должно предоставлять рассрочку при выкупе арендатором земельного участка, находящегося в собственности у государства.

Половина респондентов (14 из 29) столкнулась с теми или иными проблемами при обращении в орган государственной власти по вопросам аренды в отношении интересующего земельного участка. В большинстве случаев речь шла о затягивании

сроков рассмотрения заявлений и документов, об отсутствии информации об интересующих земельных участках, о проблемах в работе информационных систем, а также о невозможности аренды тех или иных участков земли.

Коррупционные проявления при заключении договоров аренды, как следует из ответов респондентов, - явление не очень частое.

В целом понятность (прозрачность) действующего в Российской Федерации механизма по аренде в отношении земельных участков, находящихся в собственности у государства, компании оценивают не очень высоко: только половина (15 из 29) выбрали 4 и 5 баллов по 5-балльной шкале, 3 балла - 7 компаний, 2 балла - 6 компаний, еще 1 организация поставила 1 балл.

Большинство компаний (17 из 29) сталкивались с арендой неразграниченного земельного участка, находящегося в собственности у государства. Из них 6 компаний потратили на межевание и постановку на кадастровый учет неразграниченного земельного участка от 1 до 3 месяцев, 4 компании - от 3 до 6 месяцев, 3 компании - от 6 до 9 месяцев, еще 4 компании - больше 9 месяцев. При этом только треть респондентов (10 из 29) готовы нести расходы на межевание и постановку на кадастровый учет, даже с учетом рисков того, что участок по итогам конкурсных процедур может быть взят в аренду другим лицом. В таком случае, по мнению 18 респондентов из 29, компенсировать расходы за кадастровые работы должен победитель торгов. Еще 8 респондентов придерживаются мнения, что эти расходы должно компенсировать государство, один респондент - что никто не должен, еще один респондент - что государство и победитель торгов в каких-то долях. Еще один респондент затруднился ответить.

Что касается сроков заключения сделок по аренде земельных участков, принадлежащих государству, то они оказываются достаточно большими, и могут сильно варьироваться: почти 2/3 респондентов (18 из 29) ответили, что у них на это ушло более 30 дней, еще 9 респондентов потратили от 14 до 30 дней, и только два

респондента - меньше 14 дней (из них только один потратил менее 7 дней). При этом большинство респондентов (17 из 29) ожидаемо считает, что эти сроки являются чрезмерно длительными. Из остальных респондентов 11 организаций считают сроки адекватными, еще один - что в целом сроки адекватные, но в реальности они не соблюдаются.

Наконец, о тех или иных бюрократических проблемах, с которыми столкнулись организации, сообщили 11 респондентов. Среди упомянутых ими проблем - несоблюдение сроков, несвоевременное рассмотрение заявлений на аренду земель и затягивание сроков по организации и проведению торгов, недостаток автоматизации и цифровизации рабочих процессов чиновников, дополнительные требования документов, не указанных в перечне обязательных документов для заключения договора аренды, ошибки в документах (ген.план, правила землепользования и др.).

3. Установление сервитута в отношении земель, находящихся в государственной федеральной собственности

Как уже говорилось выше, за последние 5 лет сервитут в отношении земель, находящихся в государственной федеральной собственности, устанавливали всего 4 организаций. Общая площадь земельных участков, для которых был установлен сервитут, составила более 50 тыс. кв.м. При этом размер участка варьировался от нескольких сотен квадратных метров до более 50 тыс. кв.м. Ни один респондент из 4 не отметил, что сервитут был установлен с проведением конкурсной процедуры. В качестве побудительного мотива к оформлению сервитута у государства 2 респондента назвали гарантию длительных правоотношений, 2 респондента - отсутствие предложений со стороны частных лиц. Экономически выгодные условия не выбрал ни один респондент. Кроме того, назывались еще другие причины, среди которых можно выделить невозможность оформить покупку или аренду участков земли.

Среди тех, кто отказался от оформления сервитута на землю, чаще всего респонденты отмечали отсутствие необходимости такого оформления, либо отсутствие доступных земельных участков.

Что касается экономической обоснованности оформления сервитута на землю, находящуюся в собственности у государства, то ее подтвердили 2 из 4 респондентов. Среди причин того, что установление сервитута на землю экономически не обосновано, респонденты отмечали либо дороговизну, либо наличие на участке объектов инфраструктуры (газопровод).

Что касается целей оформления сервитута на землю, то 2 респондента из 4 указали сельскохозяйственное производство, один – строительство магазинов, складов, торговых центров и гаражей.

Почти все респонденты (3 из 4) отметили, что столкнулись с теми или иными проблемами при обращении в орган государственной власти по вопросам установления сервитута в отношении интересующего земельного участка. При этом только один респондент явно описал проблему - очень длительный срок процедуры оформления сервитута.

В целом понятность (прозрачность) действующего в Российской Федерации механизма установления сервитута в отношении земельных участков, находящихся в собственности у государства, компании оценивают очень низко: 2 компании поставили 1 балл из 5, еще две компании поставили соответственно 2 и 3 балла. Явно недостатки действующего механизма установления сервитута на земельные участки обозначили два респондента: один отметил очень длительные сроки рассмотрения запроса, второй - непонятность процедуры, отсутствие информации о том, куда и какие документы следует представлять.

Половина компаний (2 из 4) сталкивались с установлением сервитута в отношении неразграниченного земельного участка. Из них явно указали время, потраченное на межевание и постановку на кадастровый учет неразграниченного

земельного участка, 2 компании: в одной компании справились за время от 1 до 3 месяцев, еще одна компания потратила больше 3, но меньше 6 месяцев.

Что касается сроков заключения сделок по установлению сервитута на земельные участки, то они оказываются достаточно большими: все компании-респонденты ответили, что у них на это ушло более 30 дней, и они считают эти сроки чрезмерно длительными.

Наконец, о тех или иных бюрократических проблемах, с которыми столкнулись организации при установлении сервитута, сообщили 2 респондента. Среди упомянутых проблем - очень длительное рассмотрение вопроса после неоднократных обращений.

Таблица № XX. Список ассоциаций, через которых распространялась анкета

№	Наименование ассоциации	Количество компаний – участников ассоциации
1	Агропродовольственный фонд «СВОЕ»	0
2	Ассоциация «Общероссийское отраслевое объединение работодателей в сфере аквакультуры (рыбоводства) («Государственно-кооперативное объединение рыбного хозяйства (Росрыбхоз)»)	81
3	Ассоциация «Сибирский зерновой консорциум»	14
4	Ассоциация «Федеральная саморегулируемая организация виноградарей и виноделов России» (АВВР)	202 (ссылка)
5	Ассоциация предприятий глубокой переработки зерна (СОЮЗКРАХМАЛ)	19 (ссылка)

6	Ассоциация предприятий кондитерской промышленности «АСКОНД» («АСКОНД»)	52 (ссылка)
7	Ассоциация производителей и поставщиков продовольственных товаров «РУСПРОДСОЮЗ»	450 (ссылка)
8	Ассоциация производителей кормов для домашних животных	4 (ссылка)
9	Национальная ассоциация звероводов (НАЗ)	24 (ссылка)
10	Национальная ассоциация организаций ветеринарно-биологической промышленности (Ассоциация «Ветбиопром»)	5 (ссылка)
11	Национальная Ассоциация поставщиков, производителей и потребителей мяса и мясопродуктов (Национальная Мясная Ассоциация)	
12	Национальная ассоциация производителей индейки	30 (ссылка)
13	Национальная ассоциация производителей оборудования и решений для мелиорации (Ассоциация «НАПОР», National Association of professionals in the field of irrigation)	19 (ссылка)
14	Национальный Кормовой Союз	42 (ссылка)
15	Национальный союз оленеводов	

16	Национальный союз производителей молока (СОЮЗМОЛОКО)	149 (ссылка)
17	Национальный союз производителей плодов и овощей (Плодовоощной союз)	38
18	Национальный союз птицеводов (НСП)	14
19	Национальный Союз свиноводов	119
20	Национальный союз селекционеров и семеноводов (НССиС)	156 (ссылка)
21	Некоммерческая организация «Всероссийская ассоциация рыбохозяйственных предприятий, предпринимателей и экспортёров» (НО «ВАРПЭ»)	70 (ссылка)
22	Некоммерческая организация «Масложировой союз России» (НО «МЖСР»)	29
23	Некоммерческая организация «Национальный союз овцеводов» (Национальный союз овцеводов)	
24	Некоммерческая организация «Российская ассоциация производителей удобрений» (НО «РАПУ»)	14 (ссылка)
25	Некоммерческая организация «Российский союз мукомольных и крупорынных предприятий» (НО «Союзмелькруп»)	198 (ссылка)
26	Некоммерческая организация «Союз кролиководов»	

27	Некоммерческая организация «Союз сахаропроизводителей России» (Союзроссахар)	94 (ссылка)
28	Российская ассоциация производителей специализированной техники и оборудования «Росспецмаш»	262 (ссылка)
29	Союз предприятий, осуществляющих деятельность в сфере рыбного хозяйства и аквакультуры «Рыбный Союз» («Рыбный Союз»)	31 (ссылка)
30	Союз производителей безалкогольных напитков и минеральных вод (СПБН)	75 (ссылка)
31	Союз Производителей Пищевых Ингредиентов (СППИ)	78 (ссылка)
32	Союз участников рынка картофеля и овощей (Картофельный союз)	93 (ссылка)
33	Российский зерновой союз	300 (ссылка)
34	Ассоциация крестьянских (фермерских) хозяйств и сельскохозяйственных кооперативов России (АККОР)	61 (ссылка)
35	СОЮЗ РАБОТОДАТЕЛЕЙ ОБЩЕРОССИЙСКОЕ АГРОПРОМЫШЛЕННОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОТОДАТЕЛЕЙ «АГРОПРОМЫШЛЕННЫЙ СОЮЗ РОССИИ» «РОСАГРОПРОМСОЮЗ»	86 (ссылка)