



# ШОЙГУ УШЕЛ. ИНИЦИАТИВЫ ОСТАЛИСЬ

ПОДГОТОВИЛА Элина ПЛАХТИНА

**За последние полгода правительство Московской области выдвинуло ряд инициатив в области земельно-имущественных отношений. Некоторые новации предлагается внести и в федеральное законодательство. Портал RussianRealty.ru провел круглый стол со специалистами рынка недвижимости, попросив их прокомментировать начинания подмосковных властей.**

**Р**ешение о проведении подобного мероприятия напрашивалось после несколько неожиданного ухода Сергея Шойгу с поста губернатора Московской области. За время пребывания в этой должности он успел, к сожалению, лишь пообещать многое исправить в подмосковном хозяйстве. Насколько его земельные инициативы важны и верны, мы обсудили с нашими экспертами.

1. Введение платежа за перевод земель из одной категории в другую, преимущественно перевод сельхозземель в земли поселений. Предполагается, что этот платеж будет равняться до 30% кадастровой стоимости участка в зависимости от территории, в среднем для Подмосковья —

около 35 тыс. руб. за сотку. По порядку, действующему сегодня, собственник при изменении разрешенного использования участка получает экономическую выгоду, с которой ни с кем не делится. А субъект Федерации несет расходы на создание инженерной и социальной инфраструктуры для построенных жилых массивов (коттеджных поселков). Земельный и имущественные налоги не покрывают эти затраты.

**Генеральный директор компании «Вектор Инвестментс» Дмитрий Бадаев:**

— Если сельхозземли переводятся в земли населенных пунктов с разрешенным использованием для жилищно-



КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК  
*Идиллия*

Калужское шоссе 20 км



Собственник при изменении разрешенного использования участка получает выгоду, с которой ни с кем не делится. А субъект РФ несет расходы на создание инженерной и социальной инфраструктуры

го строительства, то местные власти должны обеспечить создание инженерной и социальной инфраструктуры. Если же земли остаются в категории сельхозназначения, но разрешенное использование меняется, допустим, на дачное строительство, то органы власти не обязаны создавать инфраструктуру.

Однако девелоперы, которые хотят получить максимальную и быструю отдачу от освоения земельных участков (будь то ИЖС или дачное строительство), не станут годами ждать подведения коммуникаций за бюджетный счет, а участки без коммуникаций вряд ли будут пользоваться спросом у потенциальных покупателей. Поэтому все дополнительные расходы, связанные с изменени-

ем категории и/или разрешенного использования, дополнительно увеличат цену участка, а платить за это придется конечному потребителю.

Данная мера имеет смысл только в том случае, если будут предложены механизмы и гарантии того, что за эти деньги девелопер получит инфраструктуру. Подчеркну, что налоговое законодательство сегодня и так стимулирует собственников земель под жилую застройку (кроме ИЖС) к более быстрому освоению участков: ставка налога увеличивается в два-три раза при неосвоении в течение двух-трех лет.

**Заместитель генерального директора по развитию агентства недвижимости «Истра-город» Геннадий Савинов:**

*Идиллия*  
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК  
«FASHION ПОСЕЛОК 2010 ГОДА»

**231 6060**  
www.idyll.ru



**«Налоговое законодательство сегодня и так стимулирует собственников земель под жилую застройку к более быстрому освоению участков: ставка налога увеличивается при неосвоении в течение двух-трех лет»**

— Дефицитный бюджет Подмосковья заставляет искать источники здесь и сейчас, последствия при этом не особенно просчитываются. Девелоперы и без того обременены: дороги, спортплощадки, детсады, квартиры для бюджетников и т.д. Но бизнес не обязан выполнять государственные функции. Теперь предлагается ввести плату и за перевод земли в иную категорию. Все это ляжет на плечи обычных покупателей квартир и коттеджей. Такой подход приводит к тому, что доступность жилья постоянно снижается.

Нам больше нравится другая идея: бесплатное предоставление земельных участков при условии последующей продажи квартир по ценам, которые на 25–30% ниже рыночных. Ведь полный контроль за тем, что и где будет строиться, осуществляют муниципальные и региональные власти. Если регион против перевода земли в иную категорию, такой перевод невозможно и/или бессмысленно проводить.

**II.** Десятикратный рост ставки земельного налога за неиспользование сельхозземель (с 0,3 до 3% кадастровой стоимости), сокращение срока не-

использования с трех до двух лет (для предъявления иска об изъятии), выработка четких критериев неиспользования земель, базирующихся на уплате налогов от реализации сельхозпродукции.

**Генеральный директор компании «Вектор Инвестментс» Дмитрий Бадаев:**

— Увеличение ставки в 10 раз не является эффективным механизмом. К примеру, если сегодня кадастровая стоимость 1 тыс. га сельхозземли составляет 30 млн руб. (3 руб. за 1 м<sup>2</sup>), то налог при ставке 0,3% равен 90 тыс. руб., а при ставке 3% — 900 тыс. руб. Вряд ли для крупного землевладельца это ощутимо. Сокращение срока неиспользования также нельзя назвать удачной идеей. Те участки, по которым государственные органы обнаружили и зафиксировали факт неиспользования по назначению, землевладелец перебросит на аффилированное лицо и сможет спокойно ждать еще два года.

Установление критериев неиспользования земель повлияет только на мелких собственников сельхозземель. Крупные землевладельцы имеют в собственности сельхозпредприятия, доставшиеся им «в наследство» при при-



**Megapolis Property  
Management**

**Тел.:** +7 (495) 363-95-06  
+7 (495) 50-545-50

**Web:** [www.avilla.ru](http://www.avilla.ru)

## «АкваВилла» — гавань вашей мечты

На берегу Икшинского водохранилища, в нескольких километрах от Москвы по Дмитровскому шоссе расположен клубный поселок «АкваВилла» под управлением Megapolis Property Management.

Общая территория составляет более 32 га. Все дома выдержаны в единой архитектурной концепции — с монолитными железобетонными фундаментами, перекрытиями и лестницами, с эркерами и теплыми мансардами. Фасады первого этажа облицованы природным камнем, второго — деревом.

Окна и витражи — с двойным стеклопакетом. Площадь зданий — от 250 до 600 м<sup>2</sup>. Подведены газ, электричество, система водоснабжения, центральная и ливневая

канализация, телефонная линия и Интернет. Поселок «АкваВилла» окружен хвойным лесом. Но главная его особенность — вода. Отсюда и название этого загородного комплекса. Причал для яхт и катеров, пляжная зона заботливо обустроены прямо на прибрежной линии поселка «АкваВилла», в ближайшем окружении есть несколько крупных яхт-клубов. Зимой также есть чем заняться — поселок находится по соседству с крупными горнолыжными курортами.

Качество исполнения в реализации проекта, внимание к каждой детали и забота о людях помогают компании Megapolis Property Management создавать такие успешные проекты, как «АкваВилла».

**ЦЕНА: от застройщика**



**«Крупные землевладельцы имеют в собственности сельхозпредприятия, доставшиеся им «в наследство»: в любой момент они покажут нужную выручку от производства и реализации сельхозпродукции»**

«Такие поправки – результат лоббистской деятельности крупных землевладельцев, которые хотят уменьшить число согласований, до предела упростив все процедуры»

обретении земель: в любой момент они покажут нужную выручку от производства и реализации сельхозпродукции.

Эффективность использования сельхозземель нельзя повысить лишь ограничительными мерами для собственника. Параллельно нужна правильная государственная политика в агропромышленном комплексе, которая стимулировала бы собственников сельхозземель инвестировать в сельхозпроизводство. Если этого не произойдет, введение перечисленных мер стоит рассматривать как попытку государства заложить основы легального передела сельхозземель.

**Директор по развитию Tekta Group Юрий Неманежин:**

— Налоги за неиспользование сельхозземель настолько мизерны, а вероятность изъять не работающую целевым образом землю у лендлордов настолько

минимальна, что даже сокращение срока владения земельным активом вряд ли поможет решить эту серьезную проблему подмосковных властей. Пожалуй, только рост налоговой ставки и формирование правил игры в этом довольно запутанном сегменте рынка дадут шанс отыграть упущенное за все прошлые годы. Это заставит крупных землевладельцев — тех самых, что держат под паром сотни тысяч гектаров земли, нуждающихся в лучшей доле, задуматься о более правильном использовании своего капитала.

**Заместитель генерального директора по развитию агентства недвижимости «Истра-город» Геннадий Савинов:**

— Неиспользуемые земельные участки всех категорий необходимо облагать повышенным налогом, а в определенных случаях — изымать. Однако вероятны методические, организацион-

# Самовкава Green Park

*Поселок, чтобы жить с мамой и папой*



**ЗАО «Инвест-Строй» тел.: +7 (495) 788-47-47, 723-55-03**



*Идеальное жилище,  
уют и комфорт,  
экологическая чистота.*

*Стиль оформления  
специально для Вас.*

*Поселок построен  
и функционирует.  
Дома ждут своих хозяев.*

*Цена 75 000 руб/кв.м.*

[www.stroysever-garant.com](http://www.stroysever-garant.com)

ные и этические проблемы. Например, есть сельхозкооператив из 100 человек, в котором 90 — пенсионеры. Обрабатывается 10% полей — на большее нет ни техники, ни людей. Вся земля в общей долевой собственности. Прибыль есть, налоги уплачиваются. Это еще сельхозпроизводство или его имитация? Предположим, что суд принимает решение об изъятии. Но что дальше делать? Кому продать эту землю? Имеет ли право регион стать бессрочным неэффективным собственником земли?

Расчеты показывают, что при сегодняшних ценах на сельхозпродукцию земля как производственный ресурс при пятилетнем сроке окупаемости инвестиций не должна быть дороже \$20–25 за сотку (\$2–2,5 тыс. за 1 га). Сегодня такие ценовые предложения собственниками земли будут восприниматься как рейдерские.

Мы полагаем, что муниципалитеты должны выявить все неиспользуемые земельные участки в садоводческих и дачных товариществах, не распределенные с 1990-х годов участки (фактически ничейные), брошенные собственниками участки в деревнях. Речь может идти о нескольких миллионах земель-

ных участков. Целесообразно создать общедоступный интернет-ресурс о земельных участках, которым присвоена метка неиспользуемых. Наведение порядка с неиспользуемыми участками значительно сократит во многом искусственно созданный дефицит земли.

III. Запланирована отмена категорий земель на федеральном уровне. Правительство Московской области с этим категорически не согласно, поскольку замена категорий земли (генпланы, схемы территориального планирования, правила землепользования и застройки) создана не более чем в 10% муниципалитетов Подмосковья. Кроме того, при отмене категорий земель вся территория Подмосковья окажется застроенной жилыми домами, рынками и подобными объектами максимальной доходности.

**Заместитель генерального директора по развитию агентства недвижимости «Истра-город» Геннадий Савинов:**

— Считается, что параллельное использование категорий земли и территориальных планов невозможно. Нам кажется, что это не так. Разработка градостроительных планов, вероятно, не завершится еще несколько лет. Разделение

**«Налоги за неиспользование сельхозземель настолько мизерны, что даже сокращение срока владения земельным активом вряд ли поможет решить эту серьезную проблему подмосковных властей. Только рост налоговой ставки и формирование правил игры в этом довольно запутанном сегменте рынка дадут шанс отыграть упущенное за все прошлые годы. Это заставит крупных землевладельцев — тех самых, что держат под паром сотни тысяч гектаров земли, нуждающихся в лучшей доле, задуматься о более правильном использовании своего капитала»**



**«Девелоперы, которые хотят получить максимальную и быструю отдачу от освоения земельных участков (будь то ИЖС или дачное строительство), не станут годами ждать подведения коммуникаций за бюджетный счет, а участки без коммуникаций вряд ли будут пользоваться спросом у потенциальных покупателей. Поэтому все дополнительные расходы, связанные с изменением категории и/или разрешенного использования, дополнительно увеличат цену участка, а платить за это придется конечному потребителю»**

участков на категории не сдерживает развитие территорий. Полагаем, что в случаях выявления противоречий между градостроительными планами и сведениями документов собственников, касающихся категории земли и ее разрешенного использования, приоритет должен быть отдан на усмотрение собственника земельного участка. Только в этом случае землевладельцам не придется отвечать за чужие ошибки.

**Директор инвестиционного департамента Tekta Group Роман Семчишин:**

— Категоризация земель выступает сдерживающим фактором массовой и хаотичной застройки. Несмотря на то что категории не выделены четко, а критерии, по которым их определяют, не всегда понятны, эта схема работает. Конечно, надо пересмотреть определение категорий, но совсем убирать категоризацию не следует. Если отменить категории, можно будет увидеть дивные картины: завод посередине деревни или ЛЭП рядом с жилой застройкой. Более того, на нецелевых землях порой опасно строить дома: под слоем почвы скрывается множество неприятных сюрпризов, к примеру, скотомогильники.

Такие поправки — результат лоббистской деятельности крупных землевладельцев, которые тем самым хотят уменьшить число согласований, до предела упростив все процедуры. А перед властями стоит задача целевого использования сельхозземель. Но для этого нужны крупные земельные кластеры, а большая часть земли скуплена лендлордами.

**Управляющий партнер «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов:**

— На мой взгляд, это не самый удачный законопроект. Система деления земли на категории существует в течение многих лет и работала вполне успешно, если не считать того, что ею никто не занимался. А данный законопроект передает функцию государства по распоряжению стратегическими земельными ресурсами в хаотичные и несформированные рыночные условия. В нынешней ситуации было бы логичнее регламентировать и упорядочить существующую классификацию земель, а не сносить ее до основания. 

*Продолжение круглого стола будет опубликовано в следующем номере ДН.*