



Шойгу поставил цели на землю

АВТОР: Альберт АКОПЯН

Похоже, Сергей Шойгу определился с главным направлением деятельности. Если для московского мэра это дороги и транспорт, то для губернатора Подмосковья – земля. Об этом свидетельствует замысловатое развитие сюжета вокруг предложения Шойгу о введении 30%-ной пошлины за перевод земель в другую категорию. В первую очередь подразумевается перевод земель сельхозназначения в земли поселений.

Жесткость деления земель на категории во многом не оправданна. Действительно, никому не придет в голову строить поселок, например, в тундре, вдали от каких-либо предприятий, а сельское хозяйство просто не способно быть рентабельным на границе мегаполиса с потенциалом трудоустройства в нем. Ну не будут люди работать за 15 тыс. руб. на агропредприятии в 15 км от МКАД.

Как известно, если нельзя, но очень хочется, то можно — абсолютного запрета на изменение целевого назначения земли нет. Более того, официальная процедура практически бесплатна. Но вопрос «надо решать», на что уходит

несколько лет и сумма в несколько тысяч долларов за сотку.

Любимый аргумент сторонников сохранения деления земель на категории: вы что, хотите, чтобы началась застройка особо охраняемых природных территорий, лесов и берегов? Любимый контраргумент сторонников отмены деления: нет, мы говорим о землях сельскохозяйственного назначения, поселений и промышленности. На что первые, не моргнув глазом, отвечают: вы что, хотите, чтобы началась застройка особо охраняемых природных территорий... И так уже лет 10.

Да, тема смягчения перевода земель всплывает на том или ином уровне с ре-

**ДВУХЭТАЖНЫЕ ДОМА
С ЧЕРЕПИЧНОЙ КРЫШЕЙ
ОТ 1 800 000 РУБЛЕЙ**

ВСЕ КОММУНИКАЦИИ ГОТОВЫ

**ГИПЕРСКИДКИ
НА ДОМА от 40% и более!**



«Окская слобода»- оптимальное место для всесезонного отдыха, это ваш второй дом, в котором есть все для комфортной жизни и развлечений на природе, от рыбалки до катания на лыжах.

Территория «Окской слободы» со всех сторон граничит с густыми хвойными и смешанными лесами, рядом расположен знаменитый Приокско-Тerrasный заповедник.

www.oka-sloboda.ru
(495) 785-22-00



гулярностью в среднем раз в год. В марте прошлого года вице-премьер Дмитрий Козак дал задание тогдашним министрам экономического развития Эльвире Набиуллиной и регионального развития Виктору Басаргину срочно, в том же году, подготовить план отмены деления земель на категории. Цель — «снизить коррупционное давление на отрасль».

В апреле, правда, уже этого года Эльвира Набиуллина на совещании по жилищному строительству в подмосковной Истре сообщила, что ее ведомство подготовило законопроект, отменяющий деление земель на категории. И даже немного рассказала о нем: федеральный центр очерчивает границы особо охраняемых природных территорий и лесного фонда, а региональные власти могут установить границы особо ценных сельхозугодий. Но в понятных пределах и в кратчайшие сроки, а не тогда, когда по поводу именно этого участка к ним обратится девелопер: ясно, что участок тут же станет «особо ценным». Рассказала. И перешла на другую работу.

А законопроекта как не бывало. И слава богу! Потому что девелоперы криком кричали (в основном в кулуарах), что им этот замечательный проект никакого облегчения не принесет. Подмосковные сельскохозяйственные земли скуплены полудюжиной спекулянтов, которые и снимут с закона все сливки. Не исключено, они и лоббировали такой «простой» закон, где простота известно хуже чего.

Сергей Шойгу замахнулся именно на спекулянтов. История началась в середине августа. На заседании правительства Московской области вице-губернатор Андрей Шаров сообщил, что прорабатывается предложение «ввести госпошлину за перевод земельного участка из одной категории в другую с тем, чтобы собственник заплатил 30 % новой кадастровой стоимости земельного участка». Само по себе это ничто: лендлорд с удовольствием переложит этот платеж на девелопера.

Какой винт вы предусмотрели бы на такую хитрость спекулянта? Правильно. «Есть одна инициатива,



Сергей Шойгу объяснил, что «люди часто берут участки под дачное строительство, а строят капитальный дом», при этом инфраструктура под капитальное строительство на участке не рассчитана. Причина: процедура оформления документов проще при дачном строительстве, поэтому и возникают «мошеннические схемы». Губернатор предложил ввести единую схему и фиксированную плату за подведение коммуникаций по размеру участка. Кроме того, коммуникации следует подводить сразу

Никому не придет в голову строить поселок в тундре, вдали от каких-либо предприятий, а сельское хозяйство просто не способно быть рентабельным на границе мегаполиса с потенциалом трудоустройства в нем

которая связана с более эффективным использованием земель, — продолжил Андрей Шаров. — При неиспользовании земель сельхозназначения с владельцев теперь будут брать повышенный налог. А именно в 10 раз — с 0,3 до 3 % кадастровой стоимости и соответствующего штрафа для юрлиц с 80–100 тыс. до 1 млн руб.». Таким образом, земельные спекулянты в переговорах с девелопером оказываются в цейтноте: можете держать землю или торговаться хоть до второго пришествия, но все это время вам придется платить драконовский налог. Либо по-настоящему вкладывайтесь в развитие сельского хозяйства.

Следующий шаг спекулянта? Он создает дочернюю компанию-девелопера и продает ей участок. Изящно уходя от повышенного налога. Но и это учте-

но. Зампред областного правительства Дмитрий Куракин добавил: «Если у нас полный набор строительной документации: схема территориального планирования, генплан, правила землепользования и застройки, то в этом случае решения об изменении категории земли приниматься будут. Если документации нет, то мы считаем, что по общим правилам такие решения приниматься не должны».

По словам Андрея Шарова, сейчас в областном правительстве «полторы сотни предложений о переводе земли из одной категории в другую», а Дмитрий Куракин отметил, что решения о переводе земель «не выносятся с мая»: «С сентября начнем принимать решения. В основном это будут решения об отказе, это мое предположение». Для рассмотрения вопросов

Гавань вашей мечты



Папа с мамой знают где жить лучше.
Там и нашему кораблику хорошо!
Мне тут оч^ень нравится!

Ира. 8 лет



Предложения Шойгу не нашли поддержки. Обоснование – разумеется, защита хозяйствующих субъектов: «Проблема массового изменения целевого назначения земельных участков характерна лишь для Московской области, поэтому введение дополнительной платы может негативно сказаться на развитии рынка земли других субъектов Федерации. Кроме того, введение сбора может ограничить возможности участников рынка земли»

о переводе земель в правительстве области будет создана межведомственная земельно-имущественная комиссия. Просматривается явное административное давление на лендлордов, которым придется продавать землю тем, на кого укажут, и на тех условиях, которые определяют областные власти.

Ну и наконец, самый мощный шаг земельного лобби? Вы снова угадали! Уже в конце августа «Известия», ссылаясь на имеющийся в распоряжении газеты доклад правительства президенту, сообщили, что предложения Шойгу не нашли поддержки. Обоснование — разумеется, защита хозяйствующих субъектов: «Проблема массового изменения целевого назначения земельных участков характерна лишь для Московской области, поэтому введение дополнительной платы может негативно сказаться на развитии рынка земли других субъектов Федерации. Кроме того, введение сбора может ограничить возможности участников рынка земли».

Но эпопея на этом не закончилась. Еще двумя неделями ранее удивило то, что вице-губернатор региона Андрей Шаров позволил себе говорить от имени

высокого начальства, что «предложение губернатора было поддержано федеральным центром». Обычно центр предпочитает сам озвучивать свое отношение к законопроектам, а подобные фразы воспринимает как попытку давления. Если, конечно, они не санкционированы.

Так что единства федерального правительства по вопросу земельной реформы явно нет. Грубо говоря, кто-то за Шойгу, кто-то против.

Подмосковная команда стойко вынесла удар. «Отказ федерального правительства принять формулу, разработанную подмосковным правительством, не является отказом от обсуждения этой темы в дальнейшем. Возможно, будет принят вариант не госпошлины, а другого вида компенсационного платежа», — говорилось в сообщении пресс-службы правительства Московской области. Достаточно жестко высказался министр имущественных отношений области Александр Чупраков: «Когда земля сельхозназначения используется под жилищное строительство, область несет затраты по предоставлению инфраструктуры, поэтому область вправе рассчитывать на компенсацию».



«Отказ федерального правительства принять формулу, разработанную подмосковным правительством, не является отказом от обсуждения этой темы в дальнейшем»

Следует признать, Сергей Шойгу уже продемонстрировал умение урвать с паршивой овцы хоть шерсти клок. Буквально с первых дней на посту губернатора он подверг резкой критике решение о передаче Москве части территории области. Смягчающие нотки («раз решение принято, его надо исполнять») перемежались с требованием отступных. Действуя в соответствии с правилом «Хочешь получить на день рождения хомячка — попроси пони», Сергей Шойгу загнул сумму потерь области аж в 25 млрд руб. Сошлись на 9 млрд — по 3 млрд в течение трех лет. Неплохой результат.

Почти незамеченной прошла другая, ошеломляющая, новость. В самом конце августа в Подмоскowie

была проведена инвентаризация территорий у МКАД. «Проведена инвентаризация территории двухкилометровой зоны, прилегающей к МКАД. Анализ полученных данных продемонстрировал, что значительное число объектов недвижимости не вовлечено в налоговый оборот, в государственном кадастре недвижимости не поставлено на кадастровый учет 7,8 тыс. га земли, суммарная площадь расположенной на ней застройки — 1 722 972 м²», — сообщалось в пресс-релизе Министерства имущественных отношений Московской области.

А в начале сентября губернатор Подмоскowie «отменил» дачи. Сергей Шойгу объяснил, что «люди часто берут участки под дачное

Удилья
КОТТЕАЖНЫЙ ПОСЕЛОК

Калужское шоссе 20 км



«FASHION ПОСЕЛОК
2010 ГОДА»

231 6060

www.idyll.ru



«Есть одна инициатива, которая связана с более эффективным использованием земель. При неиспользовании земель сельхозназначения с владельцев теперь будут брать повышенный налог. А именно в 10 раз – с 0,3 до 3 % кадастровой стоимости и соответствующего штрафа для юрлиц с 80-100 тыс. до 1 млн руб.». Таким образом, земельные спекулянты в переговорах с девелопером оказываются в цейтноте: можете держать землю или торговаться хоть до второго пришествия, но все это время вам придется платить драконовский налог. Либо по-настоящему вкладывайтесь в развитие сельского хозяйства

строительство, а строят капитальный дом», при этом инфраструктура под капитальное строительство на участке не рассчитана. Причина: процедура оформления документов проще при дачном строительстве, поэтому и возникают «мошеннические схемы». Губернатор предложил ввести единую схему и фиксированную плату за подведение коммуникаций по размеру участка. Кроме того, коммуникации следует подводить сразу.

«Может быть, нам сделать попроще — взять и объединить всю схему отведения на дачное строительство и на индивидуальное жилищное строительство. Мы соединяем, и тогда отпадает необходимость хитрить и ловчить тут», — предложил Сергей Шойгу на селекторном совещании с главами районов и городов. «Дальше мы вводим обременение: на 100 га необходимо вот такое количество газа, такое количество электроэнергии, и за это нужно заплатить. Если вы один там будете, значит, один такую сумму будете платить, если вас там будет 100, значит, все 100 будут платить. Рано или поздно дачное строительство превратится

в нормальное строительство индивидуальных домов», — добавил губернатор.

После негласного отказа «федералов» поддержать предложение о 30 %-ной пошлине за перевод земель прошло еще две недели. И в середине сентября, выступая перед Мособлдумой, Сергей Шойгу заявил: «Земля в полной мере не используется. В собственности Московской области 200 тыс. га земли, в частной собственности 700 тыс. га. Мы предложили и надеемся, что уже в этом году будут приняты решения по увеличению кадастровой стоимости неиспользуемой сельхозземли в 10 раз, повышению штрафов до 1 млн руб., увеличению налогов с неиспользуемых земель до 3 % кадастровой стоимости и введению 30 %-ной пошлины за перевод земель из одной категории в другую». Кто-то — за Шойгу...

Губернатор подчеркнул, что обсуждение этих инициатив должно проходить «максимально открыто». Так, может быть, он сам сообщит, кто (или хотя бы что) в федеральном правительстве тормозит принятие необходимого закона? **ДН**

ЛУЧШЕЕ МЕСТО ДЛЯ ЖИЗНИ



Коттеджный поселок **МЕДВЕЖЬЕ ОЗЕРО** активно застраивается



Коммуникации готовы
Ярославское шоссе.
29 км от МКАД



+7 (495) 796 99 93
UK-ZA.RU



Тел.: +7 (926) 811-20-67
+7 (926) 105-82-02

Настоящие русские деревянные дома!

Дома из оцилиндрованного бревна диаметром 22 см площадью от 180 до 230 м², все коммуникации введены в дом, включая централизованную канализацию и воду из артезианской скважины глубиной 50 м с установленной системой водоснабжения дома.

Участки по 12 соток расположены на территории охраняемого коттеджного поселка «Русь». Поселок заселен на 80%. Асфальт проложен до коттеджей. Оптимальные планировки: первый этаж – кухня, гостиная, санузел, гостевая комната; второй этаж – три спальни и санузел. Окна – стеклопакеты, крыша – металлочерепица. Участки правильной прямоугольной формы. До пляжа на реке Лопасня – 300 м. До леса – 50 м. Известнейший архитектурный памятник и действующий монастырь «Давидова пустынь» в 1 км. Подъезд – по единственному «едущему» на сегодняшний день в Подмосковье Симферопольскому шоссе (50 км от МКАД).

- Газ
- Электричество
- Канализация
- Водопровод
- Охрана
- Коттеджи от 180 до 230 м²
- Участки 12 соток
- Назначение земли: под ИЖС
- Материал стен: оцилиндрованное бревно

Стоимость объекта от 4,1 млн руб.