Строительный бизнес готов платить. Но его об этом не очень просят.

Строительный бизнес готов платить. Но его об этом не очень просят.

Наталья Шагайда, в.н.с. ВИАПИ

Российская бизнес-газета. - 26/05/2004 |

Участники недавних парламентских слушаний в Госдуме единодушно отмечали: сделки с землей остаются из-за своей дороговизны и сложности с оформлением труднодоступными для рядовых граждан.

Однако не секрет, что есть участники рынка, для которых подобные проблемы неведомы. Это прежде всего компании, привлекающие землю для реализации строительных проектов. Им не только удается получать участки на территории, еще недавно именовавшейся землями сельскохозяйственного назначения, но и, как ни удивительно, добиваться этого с минимумом последствий для казны, то есть существенно ей недоплачивая. По экспертным оценкам, потери бюджетов всех уровней только за одну сотку под Москвой составляют 150 долларов и более.

Земли сельскохозяйственного назначения находятся под особой охраной государства. Но спрос на них потенциальных сельхозпроизводителей сегодня невелик из-за низкой прибыльности агробизнеса. Даже в Саратовской области, где аукционов по продаже земли провели больше чем где-либо, сельские жители не проявили к ним большого интереса, причем средняя аукционная цена составила лишь 3,5 процента кадастровой.

В то же время спрос на загородное жилье растет буквально на глазах по всей стране, особенно вокруг крупных городов, стимулируя мощный строительный бизнес, и удовлетворить его за счет земель поселений зачастую невозможно. Значит, перевод земель из одной категории в другую неизбежен и государству остается взять этот процесс под контроль, обеспечить его прозрачность и экономическую обоснованность.

Статья 79 Земельного кодекса допускает строительство промышленных объектов и объектов для иных несельскохозяйственных нужд на землях сельскохозяйственного назначения худшего качества по кадастровой стоимости. Но дело в том, что кадастровая стоимость официально утверждена на уровне хозяйств, а не отдельных участков, а тем более полей. Кроме того, не определено понятие прочих нужд.

Все это размывает критерии, позволяя манипулировать понятиями. При каждом выводе участка из категории "земля сельскохозяйственного назначения" предоставляется справка, в которой указано, что кадастровая стоимость участка ниже среднерайонного уровня. Так, при выводе участка сельскохозяйственных угодий из землепользования одного из крепких хозяйств пригородного района Москвы была выдана справка, утверждающая, что на землях этого хозяйства не может быть получен вообще какой-либо доход, а кадастровая стоимость участка определена в 396 рублей за гектар. И это в то время, когда кадастровая стоимость земли в районе составляет более 37 тысяч рублей за гектар, а рыночная - зашкаливает за 4 тысячи долларов за сотку.

Пойдем дальше. Порядок выделения земельных участков для строительства предусмотрен статьей 30 Земельного кодекса, где сказано, что участок может быть предоставлен "исключительно" на торгах (конкурсах, аукционах). Но это правило действует только тогда, когда места размещения объектов строительства предварительно не согласованы (п. 2 ст. 30). В случае если они согласованы (то есть собраны все визы и не против местная власть), земельный участок обычным застройщикам предоставляется только в аренду (п. 3 ст. 30).

Поэтому риелторы сбились с ног в поисках аукциона, где бы продавалась земля сельскохозяйственного назначения, переведенная в земли других категорий. В то же время решения о переводе земель в другую категорию и предоставлении ее в аренду принимаются в массовом порядке.

В чем тут соль? Размер арендной платы на период строительства по районам, например, Подмосковья редко превышает земельный налог более чем в 1,5 раза. Когда дома будут построены и поставлены на баланс, собственник может выкупить участки. Но здесь цены ограничены. По Федеральному закону "О введении в действие Земельного кодекса РФ" в поселках с численностью до 500 тысяч человек, а также за чертой поселений цена земли устанавливается в размере, равном 10-кратной ставке земельного налога (ст. 2). Например, если земельный налог на участок для коттеджного строительства установлен в 25 рублей за сотку, то выкуп такой сотки обойдется в 250 рублей. Ясно, что это далеко не рыночная цена для престижного поселка! Правда, в районах вводится правило, согласно которому участок по такой цене предоставляется только под строением, сверх того - по нормативной цене. Но нормативная цена тоже много меньше рыночной.

Логику такой схемы еще можно было бы принять, если бы речь шла о земле под застройку для государственных нужд. Но такие условия - госземли, без аукциона - предоставляются там, где земля пользуется повышенным

спросом.

В итоге при передаче в аренду и последующем выкупе участка со строением в бюджет района поступает не более 1,5 тысячи рублей за сотку плюс возмещение потерь сельскохозяйственного производства. Таких рыночных цен на участки попросту нет. Даже вдали от Москвы сотка на берегу водоема стоит не менее 15 тысяч рублей, а на участке для коттеджной застройки - не менее 30 тысяч рублей.

Несложные расчеты на конкретных примерах показывают, что бюджет может получать больше. Но для этого нужно самому государству сформировать из земель сельхозназначения участки для строительства. Правда, в этом случае все согласования по изменению категории земель должны производиться бесплатно, посредникам по согласованию перевода не достанется ничего.

Ныне существующая практика примерно такова.

Юридическое или физическое лицо обращается в орган местного самоуправления с заявлением о выборе участка и предварительном согласовании места размещения объекта;

на землях сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности, идет предварительное согласование границ несельскохозяйственных объектов;

пользователи земли предварительно соглашаются с изъятием у них земли;

глава муниципального образования дает письменное согласие на предварительное согласование места размещения объекта;

службы по земле, градостроению, экологии и другие дают положительное заключение на перевод и размещение объекта;

орган исполнительной власти принимает решение о переводе и сразу одним решением передает участок для целей строительства в аренду.

Такая процедура содержит богатейшую базу для коррупции. Что нужно сделать, чтобы сельхозорганизация добровольно отказалась использовать землю, местная администрация согласилась с тем, чтобы в чистом поле появился поселок, возросла нагрузка на инфраструктуру, а государство само решило изменить категорию земли под особой охраной и отдать свою собственность задешево - объяснять, думается, не надо.

Как пресечь такую практику? Во-первых, в Земельный кодекс внести поправки, предусматривающие предоставление участков, находящихся в государственной собственности только на аукционах, кроме случаев выделения земли для госнужд. Согласование границ объектов на землях сельскохозяйственного назначения должно производиться исключительно при отводе участков для государственных нужд.

Во-вторых, в ст. 2 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса РФ "оговорить, что ставки выкупа земельных участков со зданиями распространяются только на участки, постройки на которых появились до введения в действие Земельного кодекса РФ.

Могут сказать, что в бюджете нет средств на подготовительные работы к продаже участка: не определены его границы, не подготовлена карта, участок не поставлен на кадастровый учет. Но все эти работы могут проводиться заинтересованным в участке лицом на основании договора с собственником земли, где должно быть предусмотрено, что такие затраты включаются в начальную цену торга при выставлении участка на аукцион и подлежат компенсации в случае, если аукцион выиграет другой его участник.

Однако внесение поправок в действующее законодательство - процесс длительный. Можно и нужно использовать возможности действующего законодательства. Так, в ст. 31 Земельного кодекса сказано, что органы местного самоуправления по заявлению гражданина или юридического лица обеспечивают выбор участка на основе документов землеустройства. По землям сельскохозяйственного назначения на основании этих документов можно отказать в согласовании на том основании, что эти земли не могут предоставляться для целей строительства без изменения категории земель. Однако если использование этих земель как сельскохозяйственных нецелесообразно, есть заинтересованные в них лица, то орган местного самоуправления, другой уполномоченный орган могут сами, на уровне взаимоотношения ведомств, начать действовать, чтобы изменить категории земель и выставить участок на аукцион. Если не будет претендентов, то участок будет продан единственному заинтересованному лицу. Тогда уж точно все деньги от передачи собственности попадут в бюджет и закон не будет нарушен.

Кроме того, никто не запрещает провести зонирование сельской территории, выделить территории, где изменение

категории земель недопустимо. Правда, такая работа тоже потребует денег. Пока этого нет, пока нет методики определения худших по кадастровой стоимости участков, нельзя направо и налево производить вывод земель из сельхозоборота.

Какие-то действия можно предпринять и без дополнительных вложений. Например, в проект закона Московской области по обороту земель сельскохозяйственного назначения была предложена статья об особенностях использования сельскохозяйственных угодий. Она определяет перечень земель, которые в соответствии со ст. 79 ЗК РФ отнесены к особо ценным. По проекту закона это сельскохозяйственные угодья с кадастровой стоимостью выше средней по району более чем на 10 процентов, а также угодья учебных и опытных организаций, искусственно орошаемые и осушаемые сельскохозяйственные угодья со стационарными оросительными и закрытыми осушительными системами. Эти земли не могут быть использованы для несельскохозяйственных нужд. Скажем сразу: статья эта вызвала жесткое противодействие на стадии обсуждения. Но, несмотря на это, все-таки осталась в проекте закона.

Наталья Шагайда ведущий научный сотрудник Всероссийского института аграрных проблем и информатики «Р
http://www.rg.ru

Назад в раздел

Поделиться...

© «Битрикс», 2001-2006