

ЗЕМЛЯ ОБЕТОВАННАЯ

ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯМ И ОРГАНАМ ВЛАСТИ ВОЛГОГРАДА УДАЛОСЬ СОВМЕСТНО ВЫРАБОТАТЬ СТРАТЕГИЮ РЕФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВЫХ ОТНОШЕНИЙ. ЕСЛИ ЭТОТ ОПЫТ ОКАЖЕТСЯ УДАЧНЫМ, — А ШАНС, ПО МНЕНИЮ, ЭКСПЕРТОВ ВЕЛИК, — КОЛЛЕГИАЛЬНО ВЫРАБОТАННЫЕ ИДЕИ И СОЗДАННЫЙ В РЕГИОНЕ МЕХАНИЗМ СОГЛАСОВАНИЯ ИНТЕРЕСОВ БИЗНЕСА, ВЛАСТИ И ГРАЖДАНСКОГО ОБЩЕСТВА, СТАНЕТ ВОЗМОЖНЫМ ТИРАЖИРОВАТЬ В ДРУГИЕ РЕГИОНЫ РОССИИ.

АННА СЕРГЕЕВА

Повышение арендной платы на земельные участки стало проблемой для малого предпринимательства. Понятно, что властям надо сформировать бюджет, потому что сборы по аренде на землю легко прогнозируемы в отличие от налоговых поступлений, которые зависят от уровня жизни, спроса и скорости обращения денег. Малому же бизнесу нужны оборотные средства, и повышение арендной ставки в многократном размере для многих равносильно разорению. Выработать правильное, удобное как бизнесу, так и власти решение проще всего коллегиально, в ходе обсуждений и дискуссий. Постепенно к этому методу приходят и волгоградские власти и бизнес.

В СИЛУ ЗАКОНА Первая попытка урегулировать земельные отношения между бизнесом и властью была предпринята в июле прошлого года. Тогда вступил в силу Федеральный закон РФ № 212 «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части уточнения условий и порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности». Согласно ФЗ полномочия по определению условий, порядка и сроков внесения арендной платы за земельные участки на территории муниципальных образований возлагаются на субъект Федерации. В Волгоградской области постановлением № 2033 от 6 декабря 2007 года губернатор Волгоградской области утвердил единую методику расчета арендных платежей за землю для всех муниципальных образований региона. Если раньше аренда рассчитывалась исходя из базовых ставок, утвержденных депутатами муниципальных образований, то отныне она зависит от кадастровой стоимости земельного участка. На размер арендной платы в соответствии с постановлением влияют четыре параметра: кадастровая стоимость земельного участка (КСЗУ), коэффициент вида использования земельных участков (КВИ), коэффициент дифференциации по видам деятельности арендатора внутри одного вида функционального использования земельного участка из категории земель населенных пунктов (КДП), коэффициент категории арендаторов (ККА, используется для категорий льготников). Первые два коэффициента устанавливает субъект Федерации, последние — утверждает городская дума и согласовывает администрация Волгоградской области.

Для волгоградцев значение повышающего показателя КДП было сформировано мэрией и утверждены 15 мая решением Волгоградской городской думы № 3/84. Таким образом, по оценке экспертов, решение депутатов увеличило стоимость аренды земли для различных категорий предпринимателей в 3,5–5 раза. Больше всего от новой методики расчета пострадала владельцы торговых павильонов и автостоянок. В распоряжении „Ъ“ оказалось обращение предпринимателей к главам города, области, прокурору ре-

ДЛЯ РЕШЕНИЯ ВОПРОСА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ БЫЛА СОЗДАНА СОГЛАСИТЕЛЬНАЯ КОМИССИЯ, В КОТОРУЮ ВОШЛИ ПРЕДСТАВИТЕЛИ МЭРИИ, ДЕПУТАТЫ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ, ПРЕДСЕДАТЕЛИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ГОРОДА



УЧАСТНИКИ РЫНКА СЧИТАЮТ, ЧТО ВОПРОСЫ АРЕНДНЫХ СТАВОК ПРОЩЕ РЕШАТЬ КОЛЛЕГИАЛЬНО

гиона и спикеру областного парламента, в котором указаны размеры арендной платы за прошлый и нынешний годы. К примеру, по договору № 6253 от 31 октября 2005 года арендные платежи составляли 19 497,04 рублей, а в этом году сумма выросла до 73 989,86 рублей, т. е. на 280%. А по договору № 5721 от 28 февраля 2005 года аренда и вовсе подросла на 462%: с 22 628,59 рублей до 127 277,60 рублей.

ДВОЙНОЙ РАСЧЕТ Протест против «необоснованного увеличения» стоимости аренды земельных участков представители волгоградского отделения общероссийской организации «Опора России» направили властям города в августе. «Опору России» поддержали и коллеги из общероссийской общественной организации «Деловая Россия». По мнению предпринимателей, увеличившаяся в разы арендная плата в ближайшей перспективе приведет к тому, что многие фирмы могут просто разориться, либо будут вынуждены увеличить стоимость продукции и услуг, что создаст локальный инфляционный эффект. «В конечном итоге издержки лягут на кошельки потребителей», — констатирует профессор кафедры эконо-

О КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ

Государственный кадастровый учет земельных участков — в соответствии со ст. 1 ФЗ РФ от 02.01.2000 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» — это описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качес-

твенную и экономическую оценки. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера. Экономическая теория однозначно признает тот факт, что совершенной методологии кадастровой оценки земель в мире не существует. Больше всего проблем возникает именно с муниципальными землями в составе городов. Любые консолидированные коэффициенты, будь то удаленность от центра,

номической теории и экономической политики Иветта Шабунина.

Новые коэффициенты были приняты в мае этого года, но срок их действия — с января 2008 года. «Предпринимателям при осуществлении своей деятельности приходится рассчитывать все возможные убытки и расходы, связанные с осуществлением предпринимательской деятельности, в том числе и расходы на платежи по арендной плате, а решение Волгоградской городской думы полностью разрушает систему бюджетирования и планирования бизнеса», — отметил на заседании круглого стола «Цена квадратного метра: земельный вопрос глазами бизнеса и власти», председатель Кировского отделения Общероссийской организации «Опора России» Андрей Удахин. — Безусловно, что и возможность увеличения размера арендной платы также учитывается, но учесть, что арендная плата увеличится в 3,5–5 раз объективно невозможно».

Кроме того, новые коэффициенты по расчету арендной платы за земельные участки утверждены, с одной стороны, для каждого из районов города, с другой стороны, не соотносятся с уровнем жизни, инфра-

структурной обеспеченностью и плотностью населения района. К примеру, значения коэффициентов дифференциации для размещения объектов — торговые павильоны, составляют: Дзержинский — 5,7; Кировский — 4; Тракторозаводский — 4; Советский — 3; Краснооктябрьский — 3; Красноармейский — 2,5; Центральный — 2,2; Ворошиловский — 3,5. Таким образом, аренда земельного участка в практически не развивающемся Кировском районе оказалась почти в два раза дороже, чем аренда участка той же площади в изначально более выгодном Центральном районе. Вызвало непонимание со стороны предпринимателей и отсутствие в постановлении понятия «прилегающая (или обслуживающая) территория». Теперь владелец торгового павильона обязан платить за 1 кв. м аренды газона столько же, сколько стоит 1 кв. м земли, на которой собственно находится бизнес.

«Этой методикой власти пытались подогнать стоимость аренды к кадастровой стоимости земли, — поясняют эксперты. — Однако кадастровых участков в городе более 700, в границах одного района их количество может насчитываться до сотни. Поэтому возникла ситуация неравной оплаты аренды на террито-

риях. В России, например, Транссибирская магистраль представлена в виде светящейся длинной полосы огней, тянущейся через всю страну — от Москвы через Центральную Азию и до Владивостока, а Волгоград — как треугольник с вершинами в точках расположения Волжской ГЭС, Южной промышленной зоны и микрорайона «Семь Ветров». Т. е. чем выше плотность света, тем выше бизнес-активность и соответственно — стоимость земли.

средний уровень жизни населения территории, или ее инфраструктурная обеспеченность в реальной экономической практике вызывают вопросы, т. к. не являются равномерно рассеянной в экономическом пространстве функций. В настоящее время в мире широко обсуждается методология оценки земель на основе интенсивности световых пятен. Ученые NASA создали световую карту человеческой цивилизации. Карта была создана на основе данных, полученных с во-

енных спутников AMS-3 DMSP (оборонной метеорологической спутниковой программы). Самые яркие участки Земли — наиболее урбанизированные и индустриально развитые, но не обязательно наиболее населенные (сравните Западную Европу с густонаселенным Китаем или Индией). Города, как правило, располагаются вдоль побережья (например, яркая полоска Лазурного берега Южной Европы, светлые контуры Италии или страны Магриба в Африке) и транспор-

