

Земля заботу любит

АЛЕКСЕЙ ФЕДОСЕЕВ

Известно, что улучшать условия жизни людей необходимо постоянно, так как к хорошему мы привыкаем очень быстро. Да и жизнь не стоит на месте, повышаются требования и стандарты, и то, чему мы ещё вчера радовались, сегодня становится привычным и обыденным.

Поэтому любому муниципальному руководству, даже самому деятельному и эффективному, в своей работе постоянно приходится сталкиваться с нехваткой финансовых средств. Один из основных способов решения этой проблемы — внимательно присмотреться и рачительно использовать те активы, которые имеются в распоряжении муниципалитета. В первую очередь, это, конечно, земля.

О том, как этот ценнейший ресурс помогает пополнять городскую казну, журналисту «КП» рассказала начальник Управления землепользования Администрации Королёва **Марина Плахова**.

— **Чем занимается возглавляемое вами управление?**

— Наше управление обеспечивает формирование более 80% неналоговых доходов муниципального бюджета. Эта сумма складывается из трёх составляющих: плата по действующим договорам аренды, выкуп арендуемых земельных участков в собственность и продажа права аренды земельных участков.

— **Сложно находить взаимопонимание с бизнес-сообществом?**

— Когда как. Размер арендной платы — вопрос весьма чувствительный для наших предпринимателей. Решение о её увеличении, принятое муниципальными властями, в прошлом году вызвало продолжительную дискуссию, несмотря на то что до этого арендная плата в Королёве не увеличивалась на протяжении 10 лет.

Получается, что всё это время у бизнесменов были своего рода «арендные каникулы», хотя городской землёй они продолжали пользоваться. Некоторые предприниматели стали оспаривать принятое решение, возникла значительная дебиторская задолженность (порядка 100 млн рублей). Несмотря на это, городской бюджет удалось исполнить практически на 100%.

— **Как это удалось сделать?**

— Для достижения этого результата нашим управлением была проведена большая претензионно-исковая работа. В его структуру введены юристы, которые целенаправленно занимаются судебной деятельностью в данном направлении — готовят претензии, организуют рабочие встречи с должниками, представляют орган местного самоуправления в судах и т. д.

В течение 2017 года в суд было направлено 152 иска на сумму 159,2 млн рублей. Судебные решения в 2017 году состоялись по 75% случаев, когда арендаторы допускали просрочку дебиторской задолженности.

Конечно, с должниками ведётся и досудебная работа; всего в их адрес было направлено 359 претензий на 301 млн рублей. Около 50% этой суммы было оплачено в досудебном порядке. Многие предприниматели реализовали своё право преимущественного выкупа арендуемых земельных участков. В связи с этим бюджет получил почти 89 млн рублей.

— **Как это происходит?**

— Хочу уточнить, что право преимущественного выкупа

участка земли есть у лица, которое его арендует и на праве собственности владеет расположенными на нём помещениями, зданиями и строениями. То есть арендатор должен не только использовать территорию, но и развивать её, осваивать, вкладывать в неё деньги для того, чтобы получить право выкупа.

Приходилось сталкиваться с ситуациями, когда определённые лица строили на арендованной земле какие-то объекты, но умышленно не вводили их в эксплуатацию, объявляя «незавершённым строительством» и не регистрируя прав собственности. Делалось это для того, чтобы не платить налоги на недвижимость. Ну а когда арендная плата выросла, им стало выгоднее зарегистрировать все «неучтённые» объекты недвижимости и выкупить земельные участки в собственность.

— **После этого городской бюджет продолжает пополняться?**

— Важно отметить, что, хотя после выкупа земельного участка его бывший арендатор перестаёт платить аренду, он начинает платить налоги на землю (и «выведенную из тени» недвижимость), которые также идут в городскую казну.

Правительством Московской области был установлен план по вовлечению земельных участков в налоговый оборот. Это значит, что орган местного самоуправления обязан сдавать в аренду (путём проведения торгов) определённое количество земельных участков ежегодно. Подчеркну, что с торгов продаются не сами участки, а лишь право их аренды на шесть лет с целью коммерческого использования предприятия малого и среднего бизнеса.

Данный план установлен на три года для каждого муниципального образования. В 2017 году для Королёва в него включили шесть земельных участков. Нам удалось реализовать с торгов в прошлом году право на аренду восьми участков; благодаря перевыполнению плана бюджет Королёва дополнительно пополнится 20,5 млн рублей.

— **Как формируются цены?**

— Первоначальная цена контракта составляла 8% его кадастровой стоимости; в текущем году она будет несколько увеличена. Планируем привлечь в бюджет значительную сумму, не меньшую, чем в прошлом году. Цена контракта, определённая в процессе торгов, ежегодно корректируется с поправкой на инфляцию.

Данная система показала свою эффективность. Например, право аренды одного из земельных участков выставилось на торги по начальной цене 1 млн



800 тысяч рублей, а итоговая цена составила 7 млн 200 тысяч рублей. Таким образом, победитель торгов будет платить городу 7 млн 200 тысяч рублей в год; и эта сумма ежегодно будет увеличиваться на величину поправочного коэффициента.

— **Чем важна работа управления для города и горожан?**

— Все средства, которые нам удаётся привлечь в городской бюджет, тратятся на реализацию социальных программ, на совместное с государством финансирование инфраструктурных и иных проектов. Это ремонт дорог, реконструкция объектов ЖКХ, культурных и медицинских учреждений, возведение спортивных объектов и многое другое.

Ещё одно направление нашей работы — выявление самозахватов городской земли, то есть случаев, когда муниципальные земли используются физическими или юридическими лицами без разрешительных документов.

— **Такое часто бывает?**

— Эти случаи, к сожалению, не редкость.

В 2017 году мы провели инвентаризацию 10% площадей нашего муниципалитета, проверили 1 тысячу 205 земельных участков (это 555 га) и обнаружили 59 случаев самозахвата (это 7,8 га). Помимо этого, выяснилось, что ещё 64 участка (или 11 га) используются не по целевому назначению и, как следствие, из-за этого городской бюджет не получает значительные суммы арендной платы.

Все факты нецелевого использования участков были зафиксированы, информация направлена в Росреестр с указанием понесённого городом ущерба для привлечения виновных к административной ответственности и дальнейшего взыскания с них понесённых убытков.

Наша цель — вернуть недополученные средства в бюджет, а не усложнить жизнь нашим предпринимателям; поэтому мы всегда открыты к любому разумному диалогу. Обращаемся в суд, если не удаётся решить вопросы во внесудебном порядке.

— **Каков результат?**

— По суду уже взыскано 7,3 млн рублей и ещё на 7,7 млн

иски находятся в судебных инстанциях. Как правило, в подобных ситуациях решения суда соблюдаются неукоснительно, так как мы можем не только обратиться к судебным приставам (или напрямую в банк), но и потребовать освобождения используемых не по целевому назначению земельных участков.

Мы установили, какие участки были предоставлены в аренду в 2013–14 годах и к концу 2017 года не были освоены арендаторами. Также определили, по каким договорам аренды имеется задолженность. В текущем году будем уделять этому повышенное внимание (вплоть до расторжения договоров аренды и выставления права аренды этих участков на аукционы).

— **Чем ещё занимается управление?**

— Управлением землепользования за 2017 год было рассмотрено более 6 тысяч обращений от граждан и юридических лиц. Более 2,5 тысячи из них касались предоставления госуслуг, остальные — ответы на вопросы действующих арендаторов, многодетных семей, лиц определённых социальных категорий, имеющих преимущественное право на предоставление земельных участков, и т. д.

Хочу призвать всех наших заявителей: старайтесь обращаться в Управление землепользования через портал государственных услуг, а не через МФЦ. С 1 октября 2017 года данный портал стал единственным способом организации документооборота между управлением и юридическими лицами; к этому же мы призываем и граждан.

— **Почему именно портал?**

— Дело в том, что портал, по сравнению с МФЦ, требует предоставления существенно меньшего количества документов, да и обратиться через него можно, образно говоря, из дома, лёжа на диване. Также и ответы на эти обращения граждане получают в электронном виде, на свою почту, что гораздо быстрее и удобнее.

Вторым эффективным каналом общения является личный приём, который проводится на

постоянной основе. Так, в прошлом году у меня состоялось 39 таких приёмов, на которых было принято более 200 человек. С графиком приёма жители могут ознакомиться на портале: <http://sovetkorolev.ru/>

Если гражданам что-то непонятно в нашем ответе, возникли сомнения — наши двери для них всегда открыты. Мы всегда готовы дать пояснения и предложения по выходу из сложившейся ситуации.

— **Насколько я знаю, до 2015 года многие городские земельные участки не были поставлены на кадастровый учёт.**

— Действительно, ранее в административных границах Королёва находилось немало не

поставленных на кадастровый учёт (по сути — бесхозных) земельных участков. Теперь мы последовательно и целенаправленно проводим работу по оформлению их в муниципальную собственность.

Например, до 2015 года не были оформлены земельные участки: под усадьбой парка Крафта, центрального парка и в Костине, Сосновый бор. Подобная ситуация привела к тому, что часть строящихся в парке у ЦДК им. М.И. Калинина «внезапно» перешла в частные руки.

В прошлом году мы завершили масштабный проект — постановку на кадастр и оформление в муниципальную собственность микрорайона «45-й квартал». Это зелёный массив, теперь он (как и Комитетский лес, и сквер Марины Цветаевой) является городской собственностью с видом разрешённого использования «отдых и рекреация». Сейчас никакая застройка данных территорий невозможна.

Также в муниципальную собственность оформили земельные участки, на которых расположены детские дошкольные учреждения, школы, спортивные ядра и площадки. На сегодняшний день эта работа полностью завершена.

Начат процесс оформления в муниципальную собственность городских дорог.

— **Это также важно для жителей?**

— Безусловно, ведь тем самым исключается переход дорог в частные руки и угроза их перекрытия, как, например, это было в ДПК «Сосны» в микрорайоне Текстильщик в 2014 году. К настоящему времени мы уже поставили на кадастровый учёт восемь дорог и пристанционную площадь в районе станции Подлипки-Дачные (со стороны магазина «Заря»).

— **Что ещё вы хотели бы сказать нашим читателям?**

— В заключение хочу ещё раз подчеркнуть, что мы готовы к диалогу с любым гражданином и юридическим лицом: пишите, обращайтесь, в случае необходимости — приходите. Будем взаимодействовать!