

К совещанию у Первого заместителя
Председателя Правительства РФ И.И.Шувалова

1 ноября 2010 г.

**Предложения Российского союза
промышленников и предпринимателей**

По данным Национального доклада о состоянии и использовании земель в Российской Федерации право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками не переоформлено в отношении 24% земель, переоформлено в аренду - 73 %, в собственность переоформлено только 3%. В отношении застроенных земельных участков право постоянного (бессрочного) пользования переоформлено в отношении - 52 % земель.

1. РСПП всегда считал необходимым ускорение и стимулирование переоформления прав на землю под частными предприятиями. Однако этот процесс идет крайне медленно, а сроки обязательного выкупа уже неоднократно переносились.

Причинами такого замедленного движения можно считать отсутствие реальных стимулов, в том числе связанных с угрозой роста фискальной нагрузки на пользователей, не переоформивших в срок свои участки, а также недостаточность оборотных средств компаний и сохранившиеся административные барьеры в данной сфере.

2. РСПП считает важным создание механизмов, стимулирующих хозяйствующих субъектов к переоформления прав на землю.

Важным стимулом переоформления прав на землю представляется предоставление возможности рассрочки по оплате выкупаемого земельного участка. Рассрочка может предоставляться на срок до 7 лет при условии оформления на период действия рассрочки договора аренды земельного участка. Такое предложение не освобождает пользователя от текущих платежей за землю, но позволяет избежать одномоментного вывода оборотных средств компании для выкупа земельного участка.

Альтернативным вариантом является предоставление хозяйствующим субъектам, переоформившим право бессрочного (постоянного) пользования до 2012 года на аренду, права выкупа в течение определенного периода соответствующего земельного участка по льготным ценам.

При реализации в законодательстве указанных стимулирующих элементов к переоформлению прав на землю и увеличению фискальной нагрузки на компании, не выполнившие обязанности по переоформлению, очередного продления сроков переоформления может не потребоваться.

3. Другой важный вопрос - цена выкупа, которая зачастую необоснованно завышена местными властями вследствие недостоверных результатов кадастровой оценки. Часто в результате переоценки земельного участка его кадастровая стоимость увеличивалась в несколько раз при неизменности всех характеристик этого объекта. Даная проблема возникала по причине недостатков ранее действовавшего порядка проведения кадастровой оценки.

В этой связи целесообразно закрепить право хозяйствующего субъекта, выкупающего землю, потребовать пересмотра кадастровой стоимости, если наблюдается очевидное несоответствие результатов кадастровой оценки рыночной стоимости земельного участка. При этом пересмотр кадастровой стоимости должен осуществляться независимым оценщиком по новой процедуре, предусмотренной главой III.I «Государственная кадастровая оценка» Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». В данном случае расходы на проведение новой кадастровой оценки могут быть возложены на требующего такую оценку хозяйствующего субъекта.

4. Несмотря на все усилия, в целом кадастровый учет находится в весьма запущенном состоянии, в том числе вследствие множества наложений, допущенных по вине органов госвласти и местного самоуправления при постановке на кадастровый учет земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

Получение кадастрового паспорта, необходимого для процедуры выкупа земельного участка, сопряжено с существенными расходами и требует значительного времени хозяйствующих субъектов.

Часто представители собственника при осуществлении ими согласований в ходе оформления кадастрового паспорта требуют с пользователей земельных участков финансирования расходов по подготовке к постановке на кадастровый учет прилегающих земельных участков.

Необходимо рассмотреть вопрос о возможности предоставления при обращении за выкупом земельного участка и иных, кроме кадастрового паспорта, документов содержащих характеристики участка, например документов временного кадастрового учета.

5. Кроме того, для упрощения процедуры целесообразно предложить передать полномочия по принятию решений о выкупе земельных участков, используемых сейчас на праве постоянного (бессрочного) пользования, на уровень субъектов РФ, а именно в территориальные органы Росимущества. В настоящее время решения принимаются только в центральном аппарате Росимущества в Москве, что в условиях массового переоформления по всей России значительно затягивает процедуру. То же самое можно предложить и в отношении изменений земельных участков, например уточнения границ или раздела в целях выкупа. Эти операции также осуществляются с разрешения Москвы. Поэтому если земельный участок предварительно нужно уточнить, то документы дважды должны пройти через Росимущество, сначала для разрешения на изменение, а затем для разрешения на приватизацию.