

**СОБРАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ
ЗЕЛЕНОГРАДСКОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА ГОРОДА МОСКВЫ**

Мэру города Москвы

Собянину С.С.

Исх. № ____ от «16» апреля 2013г.

**Копия: Префекту Зеленоградского АО
г. Москвы Смирнову А.Н.**

Уважаемый Сергей Семёнович!

За поддержкой и помощью, к Вам обращается Координационный совет землепользователей Зеленоградского административного округа г. Москвы, от лица руководителей и работников производственных предприятий, предприятий малого и среднего бизнеса, семейных и микропредприятий, некоммерческих организаций, предприятий инвалидов, молодых предпринимателей, социальных предприятий, работающих в сфере бытового обслуживания, торговли, общественного питания, здравоохранения, социальных услуг, научно-технического развития, инновационной деятельности, гаражно-строительных кооперативов, жилищных кооперативов, средств массовой информации и в иных сферах деятельности.

В декабре 2012 года, московские предприятия и организации – арендаторы земельных участков получили Уведомления Департамента земельных ресурсов города Москвы, об изменении (введении) ставок арендной платы по договорам, в связи с принятым Правительством Москвы в постановлении от 10.09.2012 № 477-ПП "О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП и признании утратившими силу отдельных положений правовых актов Правительства Москвы». В результате указанных действий арендная плата за землю возросла, для разных категорий арендаторов, от 3 до 20 раз, в зависимости от даты заключения договора и вида разрешённого использования земельного участка. При этом оплата аренды по новым расчётам должна быть произведена за уже прошедший период времени с 1 октября 2012 года.

Более того, с начала 2013 года арендаторы стали получать новые Уведомления, в которых представлен новый расчёт арендной платы на основании постановления Правительства Москвы от 27.11.2012 №670-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы». Согласно новым Уведомлениям кадастровая стоимость земельных участков дополнительно увеличилась еще в 2-3 раза. При этом новая кадастровая стоимость земельных участков в Зеленоградском административном округе по заключениям независимых оценщиков **превышает рыночную стоимость от 2,5 до 6 раз.**

За период с 1 октября 2012г. по 1 октября 2013года общий рост арендных платежей за землю составил по отношению к началу 2012 года от 6 до 200 раз!!!

По словам заместителя руководителя Департамента земельных ресурсов города Москвы (в н.в. – Департамент городского имущества города Москвы) И.Ткачёвой, многократный скачок цен объясняется развитием инфраструктуры округа, в частности, созданием особой экономической зоны и расширением аэропорта «Шереметьево»! При этом непонятно, как аэропорт «Шереметьево», находящийся в Московской области, влияет на ценообразование в Москве. За развитие инфраструктуры, создаваемой в рамках реализации проекта ОЭЗ, вынуждены расплачиваться предприятия и организации, в том числе некоммерческие, не имеющие никакого отношения к особой экономической зоне.

По заявлению руководителя Департамента городского имущества города Москвы В.Ефимова, многократное повышение арендных платежей имеет цель, заставить арендаторов земельных участков, более эффективно использовать объекты недвижимости!

Если следовать законам экономики, для более эффективного использования арендованной земли, сначала необходимо сделать следующее:

1.Изменить существующий порядок расчета арендной платы при проведении на арендованном земельном участке реконструкции и нового строительства. Невозможно повысить эффективность использования земли без значительного улучшения количественных и качественных характеристик объектов недвижимости, расширения видов деятельности! В соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 26.04.2006 № 273-ПП в случае проведения реконструкции объекта или строительства нового объекта (например – пристройка к зданию современной входной группы площадью 30 м.кв.), арендатор должен будет заплатить в первый год арендную плату от 30 до 60% от кадастровой стоимости, всего земельного участка (против 1,5 % при эксплуатации без улучшений)! При нынешних показателях кадастровой стоимости это и вовсе становится практически нереально!

2.Более тщательно проработать вопрос начисления арендной платы за земельные участки, на которых находится не одно здание, а имущественный комплекс. Пунктом 2.7 указанного постановления, введены значительные ограничения по дополнению к основному виду разрешённого использования земельного участка, дополнительных видов. Так на земельный участок имущественного комплекса устанавливается несколько видов разрешённого использования, которые признаются равнозначными, хотя часть из них имеет вспомогательное значение, и ко всему участку применяется максимальная кадастровая стоимость и максимальная ставка арендной платы. Учитывая существующий регламент, практически каждый крупный объект, можно подвести под этот пункт. Например, земельному участку, на котором расположен физкультурно-оздоровительный комплекс и автостоянка, установлено два вида разрешенного использования: *гаражи и автостоянки со ставкой -1,5% и размещение объектов физической культуры и спорта со ставкой -0,3%*. Согласно вышеуказанному постановлению, на весь земельный участок, распространяется максимальная кадастровая стоимость и ставка арендной платы. При этом не учитывается, что согласно проектному решению объект физкультуры и спорта обязан включать в себя автостоянку, объект общественного питания и помещения для проживания спортсменов и многое другое. Считаю целесообразным, производить разграничения целевого использования, как это делается в ГПЗУ, где указаны основные виды использования и вспомогательные. И устанавливать ставку арендной платы, пусть по самому дорогому, **но основному** виду использования.

Кроме того, земельные участки, на которых расположены и платные и бесплатные автостоянки, имеют одинаковую кадастровую стоимость!

3.Ставки аренды на землю установлены без учета удаления Зеленоградского округа от зон экономической активности.

Для Зеленограда, удаленного от Москвы, с большими проблемами транспортного сообщения и ежедневной 35-тысячной миграцией тружеников на работу в Москву, непредвиденное, многократное, повышение арендной платы за землю, приведет к росту цен, и как следствие, повышению уровня инфляции, ухудшению экономического положения и даже к банкротству предприятий, снижению инвестиционной активности, массовой ликвидации рабочих мест, вызовет повсеместные неплатежи и отказ от ведения деятельности в округе, создаёт крайне высокий уровень социальной напряжённости среди работающих жителей города.

Мы понимаем, что для пополнения бюджета города Москвы нужны дополнительные источники доходов. Но недопустимо пополнять бюджет, разоряя

собственные предприятия и организации!

В целях предотвращения негативных последствий вызванных многократным повышением арендной платы за землю, просим Вас принять нижеперечисленные, безотлагательные меры по восстановлению нам реальных и посильных условий аренды земли, а именно:

1. Установить мораторий на увеличение арендной платы за землю, на период, начиная с 1 октября 2012г до конца 2013г;

2. Установить на указанный период, величину ставки арендной платы в размере ставки начала 2012 года, умноженной на коэффициент-дефлятор с учётом индекса 1.10;

3. Приостановить вплоть до отмены действие постановления Правительства Москвы от 27.11.2012 №670-ПП «*Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы*». Предоставить возможность предприятиям и организациям города Москвы, несогласным с результатами оценки кадастровой стоимости, самостоятельно заказать независимую оценку рыночной стоимости арендуемого земельного участка. В случае предоставления к отчёту об оценке, положительного заключения независимой организации оценщиков, считать данную стоимость равной кадастровой, без судебного разбирательства;

4. Для арендаторов заключивших договора до 1 июля 2006 года, установить переходный период не менее пяти лет, для последовательного перехода, к исчислению арендных платежей в процентах от кадастровой стоимости земельного участка.

5. Обязать Департамент городского имущества города Москвы расторгнуть договора аренды земельных участков с собственниками и арендаторами нежилых помещений в многоквартирных жилых домах, как противоречащие Жилищному Кодексу Российской Федерации.

6. В целях более эффективного использования земельных участков, дать возможность арендаторам производить реконструкцию существующего недвижимого имущества и новое строительство на арендуемом земельном участке без «грабительских» арендных платежей предусмотренных постановлением от 26.04.2006 №273-ПП, в соответствии с которым для целей реконструкции и строительства за существующий земельный участок взимается арендная плата в размере 30-60% от кадастровой стоимости, против 1,5 % при эксплуатации недвижимости без реконструкции и строительства;

7. Отменить Постановление Правительства Москвы №273 от 26.04.2006г., как дискриминационное, разработать новый порядок расчёта арендной платы, с участием землепользователей г.Москвы, представителей общественных организаций и делового сообщества.

8. Рассмотреть возможность продления до 2015 года, права выкупа в собственность земельных участков на льготных условиях, действовавших до июля 2012 года, а именно за 20% от кадастровой стоимости.

Приложение: Подписные листы с _____ подписями на ____ листах.

Ваш ответ прошу направить по адресу:

124482, Москва, Зеленоград, улица Юности, дом 8, НП «ЦРП ЗелАО г.Москвы»,

Общественный совет предпринимателей - землепользователей Зеленоградского АО города Москвы.

Секретарь собрания землепользователей

С.Д. Константинов