



Департамент призван вести земельный кадастр столицы, иначе говоря, оценку стоимости земли в различных концах Москвы, выдает об этом информацию всем заинтересованным лицам, а также занимается проблемами землепользования и землеустройства. Итог его работы имеет и материальное воплощение - в 2004 году он внес в бюджеты города и других уровней чуть более полумиллиарда долларов. Серьезная цифра, но она не запредельная, резервы еще есть. Тем не менее это не основная цель деятельности департамента. Так начал В. Дамурчиев, а далее развернул этот посыл.

С 1991 года поставлено на государственный кадастровый учет и оформлено различных видов прав примерно на 110 тыс. земельных участков общей площадью около 40 тыс. гектаров. В полном объеме выполнена кадастровая оценка земель г. Москвы. Работа эта позволяет заниматься полноценным налогообложением. Сегодня департамент начал серьезную подготовку к оформлению товариществ собственников жилья и тех, кто в конечном счете будет плательщиком земельного налога.

Государственная земельная инспекция должна контролировать использование земель в Москве. Кстати, это подразделение было выделено из состава департамента по указанию мэра Ю. Лужкова. Решение естественное и неизбежное - тот, кто занимается земельными вопросами, не должен, да и не имеет права сам себя контролировать. Это тем более важно, что в самое ближайшее время предстоит большая работа с предпринимателями, которые заявили о своем желании приватизировать земельные участки.

Для членов ТСЖ будет небезынтересно узнать, что в ближайшее время департамент займется оформлением прав на земельные участки тем категориям жителей, которым это разрешено Жилищным кодексом. Члены жилищных объединений ждали этого события давно, поскольку именно земля вокруг их домов представляет значительную ценность в составе общего имущества. Правда, В. Дамурчиев, согласившись с тем, что эту работу надо выполнить в какие-то обозримые сроки, все-таки не хотел бы, чтобы московские власти в то же время стали заложниками непродуманных решений.

Количество домовладений в столице подходит к 100 тысячам, и если даже половина жителей Москвы сегодня изъявит желание оформить земельные участки в собственность, тем более они по праву как бы уже принадлежат этим домовладениям, то сколько же времени потребуется, чтобы все необходимые процедуры технически осуществить? Если сегодня начать вновь

## СКОЛЬКО СТОИТ ЗЕМЛИЦА МОСКОВСКАЯ?

Земля Москвы уже сегодня вполне способна потягаться с тюменскими недрами: нефть дорожает, но и московский «квадрат» стремительно поднимает свою цену. Это еще раз подтвердила пресс-конференция, которую дал журналистам в здании мэрии на Новом Арбате руководитель Департамента земельных ресурсов, министр правительства Москвы Виктор ДАМУРЧИЕВ.



КОЛПАК АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

гнаться за какими-то красивыми показателями, то в конечном счете это может обернуться медвежьей услугой и жителям города, да и самим властным структурам. Споры вокруг земельных участков вполне могут обернуться малой гражданской войной...

Словом, спешка тут смерти подобна. Работа должна быть проведена на высоком качественном уровне.

Нагрузка на департамент ложится немалая, поскольку кроме всего прочего его подразделениям предстоит формирование кадастра объектов недвижимости. Эту работу предстоит выполнить совместно с федеральной структурой - Роснедвижимостью, а известно, какие порой искры летят при столкновении интересов федералов и московских властей. Тут компромиссы искать да искать. Впрочем, схема предстоящей деятельности, предложенная департаментом, признана оптимальной и на федеральном уровне. Дело теперь за конкретными шагами. Москвичи уже давно утомлены бесконечными хождениями по различным чиновным структурам, чтобы добиться оформления своих законных прав на недвижимость. Поэтому те-

перь достаточно будет обратиться в «одно окно», чтобы получить необходимую информацию и нужные бумаги.

Журналистов, а значит, и жителей столицы интересовал главный вопрос: когда же завершатся работы по земельному кадастру, по межеванию дворов? В ответ В. Дамурчиев резонно заметил, что вопросы землеустройства и землепользования в развитых странах Европы занимались не одно столетие. Так что и нам заниматься этими проблемами необходимо последовательно, непрерывно и терпеливо. Это процесс, который не должен приостанавливаться ни на один день. Участки арендуются, переуступаются, на них появляются новые строения, и это все должно быть отражено в кадастре. Обеспечить успех можно только работая в регулярном режиме, а авралы приведут лишь к беде. Так что о сроках говорить сложно...

«Утешение», конечно, слабое, но что поделаешь - в таком важном деле гонка недопустима. Хотя кое-какие конечные успехи все же имеются. Так, появились атласы кадастрового деления, доступ к ним открыт, с ними

можно ознакомиться в справочных электронных «киосках» департамента. Во всяком случае, работы по кадастровому делению города выполнены в полном объеме. Все кадастровые кварталы города, а их 1600, на сегодняшний день уже выделены, их границы четко обозначены. Теперь надо заниматься тем, что находится внутри этих кварталов.

Для этого нужны обращения конкретных землепользователей, в том числе и по домовладениям - исходя из этого департамент и будет принимать решения. Словом, пришло время инициативы самих москвичей. Тем более что департамент готов по заявлению жителей за месяц-полтора подготовить кадастровый план участка. Правда, надо учесть, что собственникам впоследствии придется платить земельный налог - около 500-600 руб. в год с одной квартиры.

Интерес вызвал вопрос о том, может ли малый бизнес пользоваться какими-то преимуществами при аренде земли? Выяснилось, что в Москве более 6,5 тыс. землепользователей имеют льготы на общую сумму 9 млрд. рублей.

Для москвичей в последние годы остро встала проблема парковки автомашин. В городе сегодня установлено более 350 тыс. «ракушек» и «пеналов», порой даже в запрещенных местах. Сейчас готовится постановление правительства Москвы о том, что эта проблема будет регулироваться управами и префектурами, на каждый «пенал» будет выдаваться соответствующее разрешение, готовятся распорядительные документы, чтобы впоследствии оформить в Департаменте земельных ресурсов краткосрочную аренду. А вот стоимость аренды будет устанавливаться в зависимости от многих показателей - от «географии», площади, которую занимает «пенал», и т.д. Плата может составить до 800 руб. за кв. метр в год. Это в центре города. На окраинах, естественно, меньше.

Беспокоит московские власти самовольный захват земель. Существуют, конечно, штрафы за это, но они поистине копейчатые. Поэтому в нынешнем году уже передано в прокуратуру свыше 200 дел, некоторые из них уже приняты к производству. И не случайно. Достаточно сказать, что ущерб городу от самозахвата земель, неправильного их использования составил свыше 40 млн. рублей.

...Земля московская в высоком духовном смысле бесценна. Однако экономика города - понятие не столь отвлеченное, оно достаточно приземленно, значит, стоимость квадратного метра все же надо знать точно. Но чтобы учесть различные обстоятельства, кадастровую стоимость в департаменте рассчитывали, используя... 22 тыс. коэффициентов! Вот как индивидуальны и неповторимы условия мегаполиса. Если же говорить приблизительно, то квадратный метр земли на окраине стоит около 840 руб., а в центре - свыше 56 тыс. рублей. Такой вот разброс. Иначе и быть не может - это же цена дорогой московской земли.

**Ольга МАТВЕЕВА,  
Виктор ШИРОКОВ**

Очередной аукцион в Специализированном государственном унитарном предприятии (СГУП) по продаже имущества города Москвы не предвещал сюрпризов. Но такова уж природа аукциона, круто замешенная на деньгах и азарте, что он почти всегда таит в себе элемент неожиданности.

## ЗАПРЕДЕЛЬНЫЕ ТОРГИ

ПО ЗАКОНАМ АБСУРДА

В качестве пробного лота аукционист Александр Жарков пустил с молотка книгу Ю. М. Лужкова «Развитие капитализма в России» вкюпе с бутылкой приличного шампанского. Только неопыта могла поразить мизерная стартовая цена лота - 10 рублей. Участники аукциона состязались весело и самозабвенно, а потому в течение нескольких минут начальный червонец вылился в окончательные 1510 рублей. Именно на этом рубеже скромный лот обрел нового владельца.

В состязание за право арендовать помещение в подвале пятиэтажки на Мосфильмовской улице вступили две дамы. Начальный размер ставки годовой арендной платы был определен в 2 300 рублей за квадратный метр. В принципе уже немало, если учесть, что общая площадь помещения более двухсот квадратных метров. Если взять статистические данные, то в среднем аукцион позволяет удвоить начальную ставку, соответственно увеличив поступления в бюджет города. Но случившись с подвалом на Мосфильмовской оказался отнюдь не среднестатистическим. Здесь соперники, что называется, «зарубились». Обгоняя 200-рублевый шаг аукциона, они с голоса поднимали ставку порой сразу на тысячу рублей. Когда предлагаемая цена аренды одного квадратного метра зашкалила за 100 тысяч рублей, в аукционном зале явственно повеяло абсурдом. В самом деле, грубая арифметика подсказывает: при такой ставке за подвальчик аренда-



ФОТО ОЛЕГ ЛАЮВКА

тору придется выкладывать более 20 миллионов рублей в год! Это какой же высокодоходный бизнес надо развернуть, чтобы оправдать такие расходы? На ум приходит только одно: поставить станочек и печатать, печатать... Нет, даже не рубли, а доллары.

Руководитель СГУПа Владимир Аевков, возглавляющий аукционную комиссию, по ходу торгов был вынужден напомнить участникам:

- Если вы в течение первого месяца не внесете арендную плату, через два месяца последует обращение в арбитражный суд о расторжении договора аренды. Просто подумайте, что вы делаете.

Дамы подумали, и... торги понеслись дальше, причем с невиданной прытью. Сумма росла, а обе участницы сохраняли олимпийское спокойствие. Дело кончилось тем, что комиссия приостановила торги на неделю. Произошло это на сумме 133,5 тыс. рублей.

К такой же мере комиссия прибегла еще раз, когда предложенная цена годовой аренды одного квадратного метра подвального помещения на улице Бахрушина достигла 100,2 тыс. рублей.

Конечно, многочисленных представителей СМИ интересовала прежде всего интрига прерванных торгов.

Аукцион - не лохотрон

Попробуем смоделировать некую умозрительную схему, позволяющую оправдать столь самозабвенное участие в торгах. Подчеркну: схема именно умозрительная, не имеющая отношения к тем или иным коллизиям конкретного аукциона и его участникам.

Итак, у вас есть тысяча 50 рублей на внесение залога и регистрацию в качестве участника торгов по продаже аренды. По-

лучив заветную табличку с номером, вы лихо бросаетесь в бой и торгуетесь, поднимая стоимость годовой аренды квадратного метра какого-нибудь запущенного подвальчика до совершенно запредельной суммы. До какой именно? Да хоть до миллиона! Можете быть уверены, даже самые настырные соперники спешат на каком-то рубеже.

Вступив буквально на следующий день в подвальчик в качестве добросовестного арендатора, но не заплатив еще ни копейки даже за первый месяц аренды, вы развиваете бурную деятельность. В темпе клеите обои на сырые стены, что-то подкрашиваете и подмазываете, а потом привозите, к примеру, пару-тройку десятков игровых автоматов. Поскольку подвальчик в центре, на бойком месте, любители поиграть найдутся, причем в не малом количестве. Вполне законным опустошением их карманов вы и займетесь.

Проходит месяц, арендную плату, вами же задранную до космических высот, вы не вносите. Владелец подвала обращается в арбитражный суд. Однако проходит еще месяц, прежде чем претензии владельца подвала по поводу вашего хамского поведения суд возьмется рассматривать. Пока он примет решение о вашем выселении, немало утечет времени. А время в данной ситуации - это именно деньги. В общем, процедура вашего выселения затягивается на срок от шести месяцев до года. Когда же исполнение судебного решения становится реальностью, вы спокойно вывозите свое игровое оборудование. Ваши потери? Только те 50 тысяч рублей, которые вы вносили в качестве залога. Ваш доход? Посчитайте сами.

### ДОЛОЙ КРАЙНОСТИ

А вот как прокомментировал итоги аукциона Владимир Аевков:

- Таких торгов еще не было. Сами почувствовали их напряженность и непредсказуемость. В двух случаях торги пришлось приостановить до следующего четверга, чтобы стороны могли или одумать, или прийти к какому-то компромиссу. К сожалению, задаток по этим лотам велик - порядка 49 тысяч рублей. Его-то и теряют участники в случае отказа от результатов аукциона. Но наша задача не в

том состоит, чтобы пополнять городской бюджет задатками. Нам важно, чтобы помещения попали добросовестному арендатору, который наведет в нем порядок и создаст рабочие места. В принципе аренда помещения через аукцион значительно удобнее. Не надо ходить по инстанциям, что может занять не один месяц. Выиграв торги, вы сразу получаете на руки договор и буквально на следующий день входите в помещение и начинаете работать. Что же касается недобросовестных арендаторов, которые не вносят плату, то владелец через суд может взыскать сумму задолженности и выставить помещение на новые торги. Другое дело, что юридическая процедура может занять немало времени.

Аукцион - дело для столицы относительно новое, и практика постоянно вносит коррективы. По Гражданскому кодексу выселить арендатора можно только в том случае, если он не вносил плату в течение двух периодов. Раньше такой период составлял квартал, так что процедуру можно было растянуть на год и больше, продолжая пользоваться помещением. Теперь этот период сокращен до одного месяца. Однако и такая мера в полной мере не страхует владельца помещения от происков любителей халатной аренды.

**Петр ПОЛЫНОВ**

*P.S. Спустя неделю мы вернулись в зал аукционов, чтобы узнать судьбу отложенных торгов. Как оказалось, соискатели аренды подвалов по откровенно безумной цене были готовы их продолжить. Но последовало заявление аукционной комиссии: победитель торгов еще до подписания договора обязан внести предоплату по аренде за квартал вперед. Альтернатива - отказ от торгов. Со стороны участников прозвучали возражения: нельзя менять правила по ходу игры. Однако в итоге компромисс все же был найден. Претенденты на аренду сами направили в комиссию письменное заявление о прекращении торгов. Ответная любезность СГУПа состояла в том, что им было обещано возвращение внесенных перед аукционом задатков.*

*- Мы все делаем в открытую, - подчеркнул руководитель СГУПа Владимир Аевков. - Ничего темного.*