

Умный Сергей Тен, наивный мэр Сергей Петров и решительное градостроительство. Как красиво уйти от налогов

У британского писателя Джорджа Оруэлла есть замечательная фраза: «Все равны, но некоторые все-таки равнее».

В полной мере эта фраза применима к депутатам и чиновникам. Формально они соблюдают закон. Но там, где их никто не видит, они устраивают такие хитрые операции, какие рядовому человеку даже не пришли бы в голову.

История эта началась еще в 2007 году. Наш тогдашний губернатор был великим Агломератором и в разрабатываемый в то время генплан Мегетского муниципального образования был заложен огромный потенциал развития жилищного строительства в самом центре будущей Агломерации. Большие территории вокруг Мегета отводились под перспективное развитие.

Вот выписка из генплана Мегетского муниципального образования.

Приангарский селитебно-производственный планировочный район р.п. Мегет включает два жилых района, сформированных путем развития существующих поселений Зуй и Ударник (включая привокзальную часть жилой застройки) и два района производственной застройки:

- Центральный, на базе существующих предприятий: ООО

«Саянский бройлер», ФГУП «СГ-Транс» и ЗАО «Труд».

- Восточный, в районе перспективного второго автомобильного путепровода через железную дорогу.

Логика объединения понятна – в Ударнике проживает 144 человека, в Зуе вдвое больше, до Мегета рукой подать. Вместе, как говорится, веселее. Формального объединения, как такового, не было – был изменен генплан, по которому был создан один большой населённый пункт – рабочий посёлок Мегет а маленькие поселения Зуй и Ударник влились в него как точки роста новых жилых районов.

Напомним, что генплан Мегета начал разрабатываться ещё в 2008 году, но в связи с вялостью Мегетской администрации так и не был принят до 2011 года, пока в администрацию Ангарского района в команду к мэру **Владимиру Жукову** не пришла суперэнергичная и решительная главный архитектор района **Елена Николаевна Культикова**. Она со свойственной ей хваткой отобрала полномочия по градостроительству у недееспособных поселковых администраций на уровень района. И вуаля – 3 февраля 2012 года генплан Мегета был принят.

Однако тут, как говорится, случился казус. Дело в том, что на окраине Мегета, в центре треугольника Мегет-Ударник-Зуй, находилась Мегетская птицефабрика (ОГРН 1023800524659). Как раз во время описанных градостроительных революций её переводили сперва в Москву а затем в тихую гавань в Казани, как поступают в случаях когда ликвидируют фирму с большими долгами перед бюджетом, где и она тихо и чинно почил в бозе 25 мая 2015 года, а её место заняло обособленное подразделение - Мегетское ООО «Саянский бройлер».

Птицефабрика входит в состав очень сложной бизнес-структуры «Труд-Агро» депутата Госдумы России **Сергея Тена**. И, казалось бы, счастья ему в его скромном бизнесе. Однако есть небольшой нюанс.

Тяжкий земельный налог

Нюанс заключается в том, что после того, как территория птицефабрики вошла в границу населённого пункта Мегет, кадастровая стоимость земли, на которой она находится, резко выросла. Причем примерно раз в 100. Соответственно вырос и земельный налог.

Как следствие, если до объединения Сергей Тен платил, условно говоря, сто тысяч рублей налога, то теперь ему пришлось платить десять миллионов. Согласитесь, приличная разница. Даже для депутата с его совсем не народными доходами.

Трудно сказать, как структуры Сергея Тена проворонили принятие генплана Мегета. Скорее всего, из-за традиционного для больших корпораций отсутствия взаимосвязи между различными подразделениями. Или же слишком были заняты проводами в налоговый оффшор ликвидируемое юрлицо. Однако факт остается фактом – проворонили. Тем более что решительность в принятии генплана Мегета новым районным архитектором была очень похожа на блицкриг.

Сергей Тен, как и любой бизнесмен, не очень-то любит платить налоги. Особенно там, где их можно не платить. И в ход пошли закулисные договоренности.

Для понимания дальнейшего следует знать, что земельный налог идет в казну муниципалитета. То есть в текущей реальности – в бюджет Ангарского городского округа, который возглавляет единоросс **Сергей Петров**. Как следствие, муниципалитет крайне заинтересован в том, чтобы структуры, находящиеся на его территории, платили как можно больший земельный налог.

В то же время именно муниципалитет принимает решение об объединении поселений, изменении границ населённых пунктов и о том, как изменится кадастровая стоимость земли в результате принятия градостроительных регламентов в отношении тех или иных территорий.

Земля для жизни

Сейчас мало кто помнит, что в свое время губернатор **Александр Тишанин**, который носился с идеей иркутской агломерации, как собака с костью, пообещал построить вокруг Иркутска 56 коттеджных поселков.

Губернатор ушел, про агломерацию забыли, поселки никто не построил. Однако след Агломерации в документах территориального планирования остался - как раз неподалеку от Мегетской птицефабрики была предусмотрена большая территория для развития индивидуального жилищного строительства. Нелишне напомнить, что место это для индивидуального жилищного строительства подходит как нельзя лучше: рядом железная дорога, федеральная трасса, река Ангара, до Иркутска и Ангарска – рукой подать, и в то же время район, с некоторой условностью, экологически чистый.

Отметим, что все пустующие земли между Мегетом, Зуем и Ударником были отведены именно под жилье. Благо место позволяет. А это – сотни гектаров перспективного развития. А птицефабрика должна была стать центром прилегающего промышленного района.

Генплан

Здесь в нашем рассказе во второй раз появляется Елена Кульتيкова – в настоящее время начальник управления архитектуры и градостроительства администрации АГО уже при новом мэре – **Сергее Петрове**. О том, что она делает за спиной наивного Сергея Петрова, можно писать целый роман, а то и не один. И, вполне вероятно, криминальный. Однако об этом – как-нибудь потом.

Елена Кульتيкова славится необычайно пробивными способностями и обширными связями. Дела с недвижимостью и землей она поставила так, что без нее не решается ни один серьезный вопрос. А где есть интерес чиновника – там, как известно, неизбежно возникает коррупция.

Есть мнение, что не обошлось без нее и на сей раз.

Именно к Елене Культиковой и пришли на поклон люди от Сергея Тена. Очнулись они только к 2015 году. Почему два года никто в «Саянском бройлере» не шевелился – непонятно. Скорее всего, потому, что к мэру Владимиру Жукову на горбатой кобыле подъехать можно было не каждому.

При мэре Сергее Петрове ситуация изменилась. Елене Культиковой мэр доверяет безоговорочно. Почему – вопрос не праздный. Может быть, потому, что по движению пальца чиновницы при принятии нового генплана объединённого городского округа в 2016 году в одном из ангарских парков, вопреки всем законам и мнению жителей, появилась площадка для строительства офисного здания, а в четвертом поселке, имеющем прямое отношение к бизнес-структурам Сергея Петрова, появился объект «Строительный техникум», в который за счет государства нужно будет тянуть тепловые и электрические сети.

Это окажет благотворное влияние и на стоимость земельных участков. А все мы помним про любовь Сергея Петрова строить сети к своим посёлкам за государев счет (в настоящее время в недрах областного правительства идут процессы по возврату 50 миллионов рублей от **ЗАО «Стройкомплекс»** (ОГРН 1023800525385) на строительство сетей в посёлок Бобры). В том самом парке у структур Сергея Петрова – целых 37 гектаров земли под коттеджи. После подведения государственных (!) коммуникаций стоимость этой земли вырастет в разы.

Напомним, ЗАО «Стройкомплекс» ранее принадлежало нынешнему мэру Ангарска Сергею Петрову, а сейчас формально «переписано» на его сына Александра.

Вернемся к Сергею Тену и его скромному бизнесу. Елена Культикова выслушала просителей и согласилась учесть их пожелания. Так как аккурат в 2015 году начал разрабатываться новый генплан АГО – тот самый, по поводу которого было сломано немало копий.

Что такое «учесть пожелания» в риторике Елены Культиковой? А все просто. Услуга за услугу, как говорится. Нет-нет, ни о каких деньгах, передаваемых в конверте под столом, речь не идет. В солидной фирме и взаимоотношения серьезные. Но нужно понимать, что не в характере Елены Культиковой брать ответные услуги в пропорции меньше, чем десять к одному. И уж тем более – отпускать добычу с крючка.

Лирическое отступление про навоз

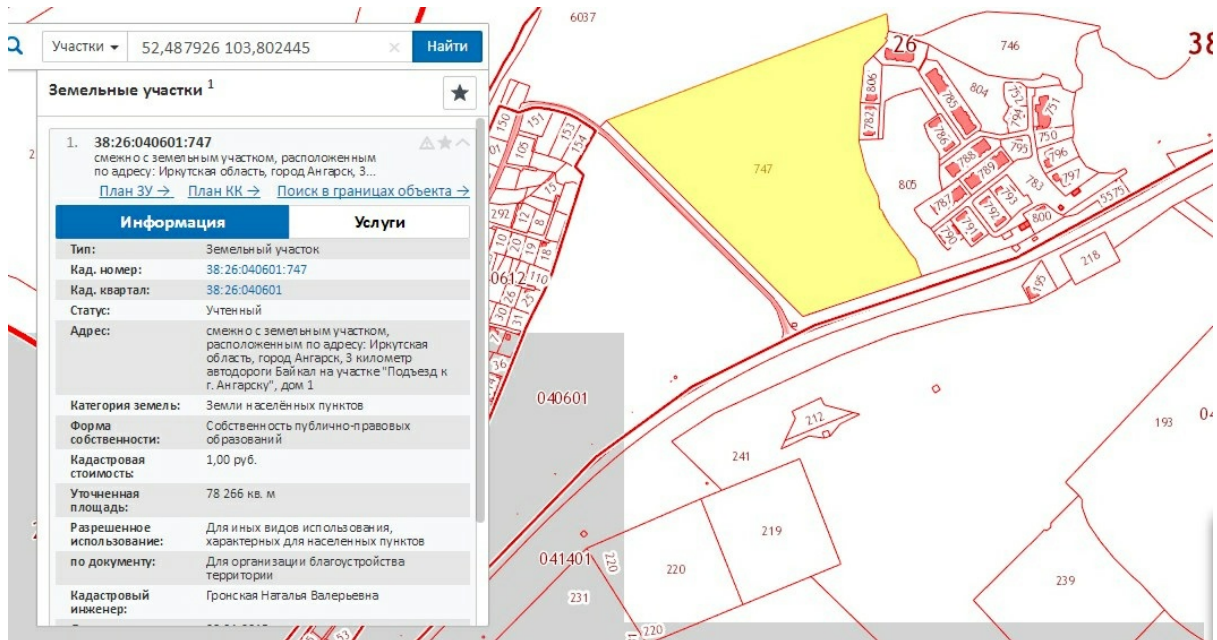
Аккурат в это время Роспотребнадзор по Иркутской области очнулся от своей вечной спячки и обнаружил, что Мегетская птицефабрика жестко нарушает санитарное законодательство. А именно – весь помет, который в изобилии производят куры, банально выбрасывался за забор. Где его с восторгом разбирали окрестные дачники и владельцы частных домов.

В адрес птицефабрики последовало категорическое указание – построить помехохранилище. Реакцию Роспотребнадзора понять можно – весь Мегет пьет воду из скважины. А навоз обладает хорошей способностью проникать в грунт и оттуда – в подземные воды.

Зачем Теновские специалисты пошли за разрешением на строительство навозохранилища к Елене Культиковой – непонятно. Наверное, не от большого ума. Дело в том, что внутри уже имеющихся промпредприятий строить новые вспомогательные сооружения, являющиеся элементом технологического цикла, можно без всякого разрешения местных властей.

Пикантность ситуации заключается в том, что у помехохранилища как самостоятельного объекта санитарная зона – один километр. А у птицефабрики – триста метров. Таким образом, в результате «согласования» с Еленой Культиковой, под санзону помехохранилища попали и Зуй, и Ударник и, что самое непонятное - земли предназначенные для развития ИЖС.

Для чего это было нужно Елене Культиковой, мы можем только предполагать. Либо планировалось реализовать схему отвода земельного участка под коттеджный посёлок «Бобры-2», когда в аренду небезызвестному ЗАО «Стройкомплекс» администрация АГО сдала участок с кадастровой стоимостью **1 рубль**, а уже в новом генплане на этой территории «запланировалось» индивидуальное жилищное строительство.

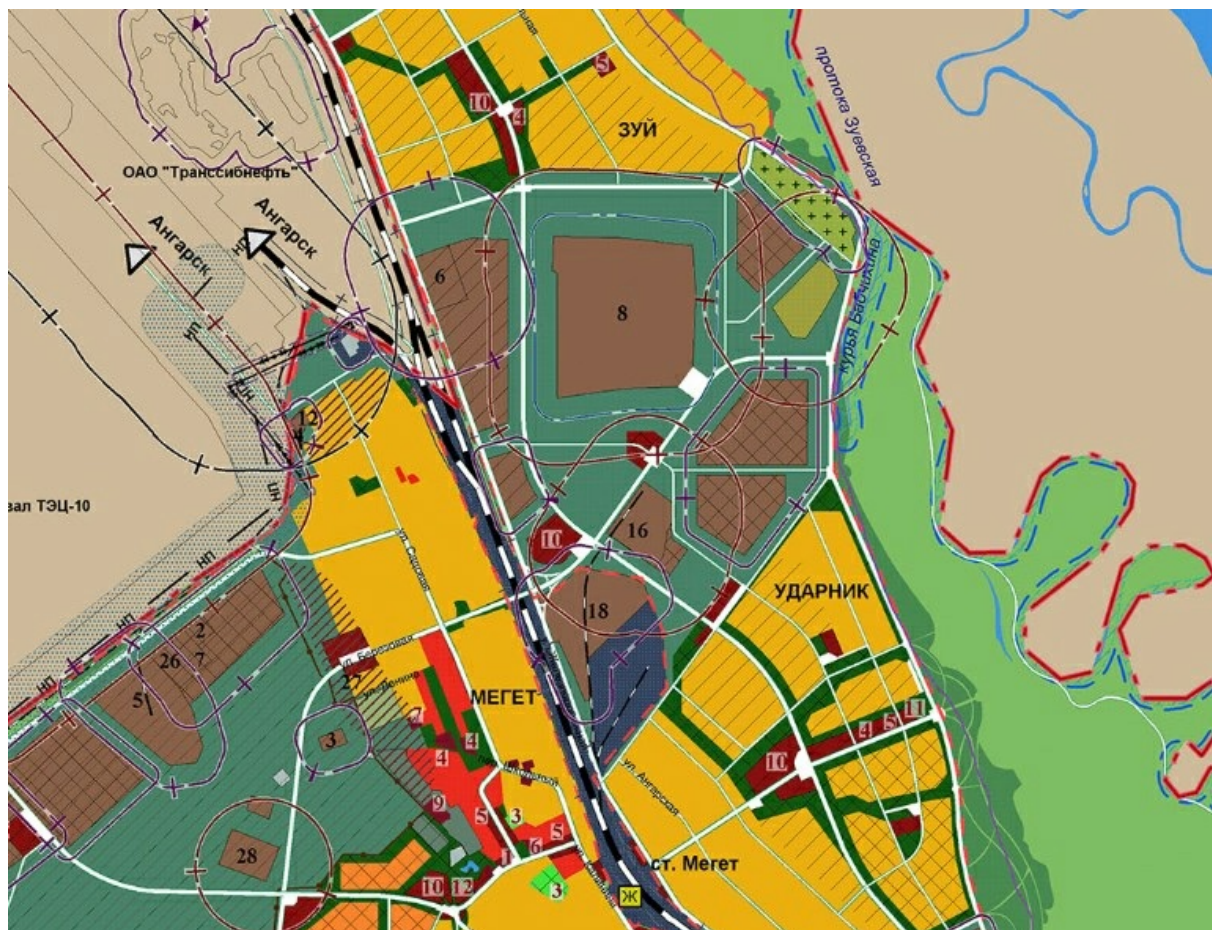


Либо, если учесть способность и стремление Елены Николаевны выживать в своей должности при любом мэре, она решила «зарезервировать» для следующего мэра немного земли для индивидуального жилищного строительства и не дать действующему мэру всё посягать в аренду «Стройкомплексу». Дело в том, что госпожа Кульتيкова очень независима в администрации АГО, и если она упрётся и скажет, что эту землю сдавать нельзя – потому что это рекреация и санзона птицефабрики - то точно так же, одним мановением руки, эта земля может стать ИЖС и промзоной. С шулером, который не только сдает карты, но ещё их и рисует - играть бесполезно!

Взгляните сами:

генплан Мегета (фрагмент в районе птицефабрики) от 03.02.2012 года.

Под цифрой 8 птицефабрика.





Крутой поворот

В итоге всех закулисных переговоров Елена Кульتيкова забыла про всё. И про существующий генплан, и про стратегию развития Ангарского района (которую никто не отменял), и про сотни гектаров пустующих земель, отведенных под жилищное строительство.

В генплан были внесены изменения, согласно которым Мегет, Зуй и Ударник вновь стали самостоятельными поселениями. А земля между ними, в том числе та, что находится под Мегетской птицефабрикой – как бы пустая.

Каков результат кроме потерь Ангарским городским округом территорий для перспективного развития? Он выражается в конкретных цифрах.

Еще в 2015 году кадастровая стоимость участка **38:26:010800:28**, на котором располагается Мегетская птицефабрика, составляла **286 миллионов рублей**, или более **700 рублей за квадратный метр**. После ловкой манипуляции, произведенной руками Елены Культиковой, кадастровая стоимость будет **77,39 рублей за квадратный метр**. Соответственно, налог на имущество уменьшится почти в 10 раз – почти на четыре миллиона рублей в год. Именно эту сумму теперь не будет получать бюджет Ангарского городского округа.

Последняя странность - после принятия генплана земля птицефабрики относилась к категории земель промышленности. Благодаря операции, проведенной Культиковой, после принятия в мае 2017 года ПЗиЗ, она относится к категории сельскохозяйственных земель. С еще более низкой кадастровой стоимостью.

В итоге все довольны. Сергей Тен легально снизил налоги, Елена Культикова наверняка получила свой гешефт, мэру Сергею Петрову традиционно на всё плевать – у него поют «Бобры». В накладе остался лишь народ. Как всегда. Но зато «Ангарск – простор для побед». Вот только чьих...???

А что же контролирующие органы? Для них, видимо, такая «высокая» должность, как чиновник мэрии, неприкосновенна. Или уплачено?

Генплан Мегетского МО

Генплан Ангарского городского округа

Обоснование генплана Мегетского МО



Автор: Михаил Бломберг © Babr24.com РАССЛЕДОВАНИЯ, ЭКОНОМИКА И БИЗНЕС, , ИРКУТСК 👁 24944
09.06.2017, 14:49 📄 1954

URL: <https://babr24.com/?ADE=160732> Bytes: 13316 / 12762 Версия для печати

👍 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:
newsbabr@gmail.com

Автор текста: **Михаил
Бломберг.**

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь
Телеграм: [@bur24_link_bot](#)
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: @irk24_link_bot
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: @kras24_link_bot
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: @nsk24_link_bot
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: @tomsk24_link_bot
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: @babrobot_bot
эл.почта: eqquatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)