

Земной поклон чиновникам

Последние действия правительства по инерции продолжают называть экономическими реформами. Но в результате этих «реформ» выигрывает не государство, а конкретные чиновники, получающие возможность силового давления на граждан. Часто с целью получения прибыли.

Прекрасной иллюстрацией этого тезиса может служить земельная реформа в части выкупа земли под предприятиями. Сам по себе выкуп предусмотрен новым Земельным кодексом, который вроде как писался в либерально-рыночном духе, исходя из тезиса: «у каждого участка земли должен быть свой хозяин». И то верно, существующее сейчас «право бессрочного пользования» — это право ущербное. Это своего рода наследство приватизации, когда земля давалась «в довесок» к переходящему в частные руки предприятию. Иностранцы инвесторы, к примеру, до сих пор с трудом понимают, что это за право такое — пользоваться чужим имуществом да еще платить за это налог (земельный).

Эта неразбериха плохо сказывается на инвестиционном климате и капитализации российских компаний. Словом, сама идея сомнения не вызывает. Сомнения вызывают процедура и цены, причем эти две вещи тесно связаны друг с другом через понятие кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость — это цена земли в конкретном регионе, которую государство считает рыночной. Если быть совсем точным, то не государство, а региональные чиновники, которым федеральный центр передал все полномочия по оценке стоимости земли. При этом не заданы ни верхняя, ни нижняя планка. Но самое страшное то, что в большинстве регионов оценка кадастровой стоимости земельных участков под предприятиями вообще пока не проводилась. То есть никто не знает, сколько будет стоить земля. Зато уже сейчас известно, какой процент за ее приватизацию придется платить.

Минэкономразвития, которое разрабатывало концепцию реформы, предложило следующий прайс: по пять процентов от кадастровой стоимости — в регионах и по двадцать — в Москве и Санкт-Петербурге. МЭРТ же посчитало, что при таком раскладе бизнес в целом заплатит за право стоять на своей земле 8,5 миллиарда долларов, 5,1 из которых придется на долю предпринимателей из столиц.

И бог с ним, что ведомство Грефа посчитало то, чего пока нет, — процент от несуществующей кадастровой стоимости в масштабах всей страны. Речь-то идет не о том, сколько заплатит бизнес в целом — пять миллиардов или пятнадцать. Важно то, что судьба каждого конкретного предприятия целиком и полностью окажется в руках конкретной группы региональных чиновников.

Начнем с того, что именно чиновник определяет кадастровую стоимость земли под конкретным предприятием. И вот если он видит, что в вотчине его стоит большой богатый завод, то логично предположить, что цену он заломит высокую. Возможно, такую, что предприниматель никогда заплатить не сможет. Однако, поскольку механизм определения кадастровой стоимости непрозрачен и никем не контролируется, никто не помешает чиновнику, скажем так, «согласовать» цену с предпринимателем. Бог с ним, с бюджетом, — о местном бизнесе тоже ведь заботиться нужно. Особенно если он «заботится» о тебе.

Манипуляции с ценой — только один из возможных вариантов давления на бизнес. Чиновник может вообще запретить приватизировать землю под предприятием. Дело в том, что в России существуют семь так называемых категорий земель, и приватизировать можно только участки, расположенные на двух таких категориях. Переводом земель из категории в категорию тоже ведают местные власти.

Если землю не приватизировать, то можно заключить договор аренды. При этом его ставка немногим будет отличаться от цены выкупа — это 3% от кадастровой стоимости. Только в год. При этом ставка земельного налога вдвое ниже. Получается тоже своего рода шантаж: или покупаете у нас землю, или платите баснословно высокую аренду.

Но и это еще не все. Если по тем или иным причинам (а иные причины обычно имеют бюрократическую природу) предприниматель не успеет оформить землю в собственность или заключить арендный договор до

2008 года, то его действия будут приравнены к самовольному захвату земельного участка. То есть приходит чиновник январским утром к бизнесмену, смотрит на завод и говорит: вас тут раньше не стояло. Ну-ка быстро собирайте вещички, только штраф сперва уплатите.

Словом, земельная реформа открывает чиновникам бесконечное пространство для манипуляций. А конкретная схема действий будет зависеть от того, какие именно предприятия попадут в поле их зрения. В регионах, где земля в действительности не особо дорогая и чиновникам особо не нужна, дело, вполне возможно, обойдется нервотрепкой и относительно небольшим «налогом на лояльность». А вот в мегаполисах чиновники получают возможность вполне легально выживать предпринимателей с земли, которую с выгодой можно продать компаниям, занимающимся приличным делом — элитной застройкой, например. Тем более, как показывает практика, в таких компаниях зачастую трудятся люди, не чужие чиновникам, которые будут принимать решения.

Автор: Алексей Полухин © Новая газета ЭКОНОМИКА , РОССИЯ 👁 2447 19.08.2005, 19:05 📄 177
URL: <https://babr24.com/?ADE=23756> Bytes: 4998 / 4998 Версия для печати

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

newsbabr@gmail.com

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](#)