

**ПЕТЕРБУРГСКИЙ МЕЖДУНАРОДНЫЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ФОРУМ**  
**18–20 июня 2015**

**КАК ДОСТИЧЬ ЭФФЕКТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ  
РЕСУРСАМИ?**

**Панельная сессия**

**18 июня 2015 — 12:30–13:45, Павильон 8, Конференц-зал 8.3**

**Санкт-Петербург, Россия**  
**2015**

**Модератор:**

**Джон Скотт**, Заместитель председателя, KPMG International; председатель, KPMG EMA

**Выступающие:**

**Игорь Васильев**, Руководитель, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)

**Вениамин Голубицкий**, Президент, ГК «КОРТРОС»

**Леонид Казинец**, Председатель совета директоров, Корпорация «Баркли»

**Николай Подгузов**, Заместитель Министра экономического развития Российской Федерации

**Максим Протасов**, Председатель правления, Ассоциация «Русспродсоюз»

**J. Scott:**

Good morning, everyone, and welcome to this session on Dilemmas in Regulatory Reforms for More Effective Land Management. First of all, my name is John Scott, I am the Deputy Global Chairman of KPMG, and I am also Chairman within KPMG for Europe, Middle East, South Asia and Africa. So there is lots of land in all of that. I am absolutely delighted and honoured to be chairing a panel this morning with such distinguished guests, because at the end of the day, in terms of land, I think we are very, very fortunate to have the honour of listening to some of the best experts, but also a diverse group of speakers who will provide us with different points of view: sometimes – hopefully – we will get a little bit of debate, because there may be differences of opinion, and that is always good. So just let me introduce our guests, and I apologize if the pronunciation is not as good as it should be. We have Veniamin Golubitsky, who is the President of KORTROS Group of Companies. We have Leonid Kazinets, who is the Chairman of the Board of Directors of Barkli Corporation. We have Nikolai Podguzov, who is the Deputy Minister of Economic Development of the Russian Federation. We have Maxim Protasov, who is the Chairman of the Board of RusProdSoyuz, and we have Igor Vasiliev, the Head of the Federal Service for State Registration, and we have Martin Shakkum, the First Deputy Chairman of the Committee of Land Relations and Construction, who should be somewhere but I do not see him. He has probably been caught up somewhere. Land. KPMG is in over 150 countries around the world, and in the Russian Federation we are fortunate to have over 3,000 people. One of the things that we are seeing around the world is that land is a key topic, and land reform is a constant topic for governments and societies and companies to deal with. A number of years ago, there was land reform in Russia. You obviously have an enormous amount of land, wonderfully rich in terms of resources, but, like other economies, there are contradictory influences: land must be productive for society, and therefore the agricultural aspect of land is fundamental; we also need housing and quality

installations for industry, and therefore the use of land for both housing communities and for industrial uses is fundamental; and of course, Russia is incredibly rich in terms of resources. So you have got to make use of those resources, make use efficiently, and also take care of the resources as well. And all of that at the same time society is asking us to take care of the environment. So, the use and governance of land is extremely difficult. And I think we have also seen many experiences over the last few years, and especially in countries such as where I live myself, in Spain – I have lived in Spain for 30 years – where there can be speculation related to land and property which can eventually give rise to a financial crisis. So, government and management of land is a fundamental piece of the economy and of society. I suppose my question really, and I will kick off with Nikolai and then ask the other members of the panel to come in: are there further reforms required in respect of land in Russia? What are the urgent matters that have to be dealt with? And what are the changes that will allow that to happen? Shortly, Nikolai, if you would like to give us your opinion, please.

**N. Podguzov:**

Thank you very much, John. Let me speak in Russian. The short answer on your question of whether more land reform is needed is probably no, but the details are in Russian.

Добрый день, уважаемые коллеги!

За последние годы Правительство провело работу над вопросами, связанными с земельной реформой и принятием большого количества законодательных актов, в том числе и Земельного кодекса. Мне кажется, в настоящий момент в России не требуется глобальных изменений с формулировкой «земельная реформа». Вместе с тем, регуляторы должны работать над эффективностью применения законодательного массива в области земельных отношений, над прозрачностью и понятностью

процедур, связанных с землеоборотом, чтобы они не вызывали серьезных нареканий у хозяйствующих субъектов. Требуется работа над тем, чтобы система способствовала инвестиционному процессу. Землеоборот и взаимоотношения, связанные с приобретением земли — это основа для принятия многих и многих инвестиционных решений.

В своем выступлении я хочу коснуться вопроса определения кадастровой стоимости земельных участков, на мой взгляд, вопроса основополагающего при принятии инвестором решения о реализации проектов. Действительно, с переходом взимания налога на землю с кадастровой стоимости, взимания арендных платежей, привязанных к кадастровой стоимости, определение кадастровой стоимости становится ключевым. Комфорт инвестора, который реализует свои проекты на том или ином земельном участке, зависит от правильного расчета кадастровой стоимости, от отсутствия частого пересмотра этой кадастровой стоимости в будущем. Здесь есть некоторые проблемы, которые мы пытаемся отрегулировать в действующем законодательстве.

Хочу привести ряд примеров. В 2014 году в судах было рассмотрено более 16 000 обращений о пересмотре кадастровой стоимости. Они касались более 40 000 объектов. Кадастровая стоимость была пересмотрена в трех четвертях случаев по результатам оспаривания, при этом среднее снижение кадастровой стоимости по итогам судебного пересмотра составляло около 85%.

Есть другой механизм оспаривания — через комиссии по оспариванию. В 2014 году было подано более 20 000 заявлений, количество пересмотренных решений — около 30%, а средняя стоимость снижения кадастровой стоимости таких объектов — около 40%.

Мы видим, что при пересмотре кадастровой стоимости суды и комиссии принимают решения разной интенсивности и глубины. Можно привести еще ряд примеров: земельный участок для крупной компании в один год

оценивается в один миллион рублей, а на следующий год этот участок оценивается в один миллиард рублей. Что делать инвестору, который платит арендные платежи, платит налоги? Что делать муниципалитету, который рассчитывает поступления в доходы, с достаточно волатильной ценой кадастровой стоимости?

Мы стараемся решить эти вопросы в нашем подходе к регулированию и сделать определение кадастровой стоимости прозрачным и эффективным. Что мы предпринимаем в данном случае? Во-первых, мы разработали методику определения кадастровой стоимости. Совет по оценочной деятельности при Минэкономразвития принял данную методику к апробации в апреле. На наш взгляд, ее дальнейшее внедрение способно решить многие вопросы с точки зрения методологии.

Мы предложили ввести более прозрачные механизмы по оспариванию кадастровой стоимости, расширив представительство всех участников процесса оценки в комиссиях по оспариванию. Прозрачность процесса оценочной деятельности в настоящий момент обеспечивается раскрытием соответствующей информации на информационных ресурсах.

Мы перешли к выбору оценочной компании не на аукционе, где важна только цена, а на конкурсе, где играют роль и другие параметры. На наш взгляд, это позволит повысить качество компаний, которые занимаются вопросами оценки.

Такие точечные настройки позволяют решить ряд вопросов, но, возможно, требуются и другие подходы. Какие проблемы не решены? В первую очередь, это возможность доступа оценочных компаний к корректной информации, которая предоставляется муниципалитетами, и возможность копить и регулярно обновлять эту информацию, анализировать вопросы кадастровой стоимости на ее основе.

Кроме того, вопросы пересмотра кадастровой стоимости достаточно трудоемки, и в этом плане у нас пока остаются проблемы.

В последнее время мы обсуждали эти вопросы и с Росреестром, и со Счетной палатой, и на более высоком уровне в Правительстве. Мы пришли к выводу, что необходимо вводить институт государственного кадастрового оценщика, когда бюджетное учреждение при муниципалитете или регионе занимается вопросами кадастровой оценки для целей налогообложения. На наш взгляд, такой подход позволит, во-первых, более оперативно принимать решения по устранению типовых ошибок, а во-вторых, позволит объективнее оценивать базу данных по кадастровой стоимости, и в конечном итоге будет способствовать меньшей волатильности кадастровой стоимости. В настоящий момент мы внедряем такую инициативу, и я надеюсь, что на осеннюю сессию мы уже выйдем с законопроектом, регулирующим эту сферу.

Хочу сказать, что институт государственного кадастрового оценщика так или иначе присутствует во многих международных практиках. Такой подход внедрен и эффективно работает в Соединенных Штатах Америки, в Великобритании, в Голландии.

**J. Scott:**

Thank you, Nikolai. Veniamin, I think we have heard that undoubtedly there are a number of measures that have been taken in terms of taxes, and there is an attempt to reduce the bureaucracy around the valuation and the transactional valuation and transactional process around land. Is that enough? Is the use of land open enough for business? Does business need more ability to reclassify land? What reforms are required, in your opinion?

**В. Голубицкий:**

Спасибо за предоставленное слово.

Действительно, бизнес всегда хочет больше возможностей, чем существует в той или иной ситуации, но он в то же время исходит из того, что ему эта ситуация предоставляет.

У нас стоят вопросы об эффективности использования земель. От вопроса о том, каким образом предоставляется земля, я перейду к вопросу, для чего она предоставляется.

Во вступительном слове Вы правильно отметили, что земли в России достаточно много. Для России, как ни для какой другой страны, остро стоит вопрос вовлеченности этой земли в оборот. Управление миграционными потоками, распределение ресурсов по территории страны, обеспечение определенного уровня жизни населения — все это от этапа предоставления земли идет к вопросу, связанному с использованием этой земли.

Я отмечу некоторые механизмы, которые сегодня либо не работают, либо недостаточно стимулируют включение земли в оборот. Прежде всего, мы много говорим о рынке земли. Любого, кто посмотрит на карту огромной территории России, впечатлит неравномерность активности сделок, связанных с землей. Мы увидим огромное количество сделок в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области и городах-миллионниках. На остальной территории страны все обстоит довольно печально, если не брать в расчет частных застройщиков. Это говорит о том, что механизмы стимулирования и вовлечения земли в оборот работают не очень эффективно.

Для нас, застройщиков, принципиальна еще одна вещь. Каким образом оцениваются земельные ресурсы сегодня? Я представляю девелоперскую компанию. Когда вы говорите об использовании площадки для целей жилищного строительства, до 40% территории вовлекается под строительство. Остальные 60% — это территория рекреационного, инфраструктурного использования и так далее. В оценке земли сегодня не учитывается эта нюансировка. В достаточно цивилизованных проектах в



оборот с целью непосредственно коммерческого использования вовлекается 25% от общей площади земельного участка.

Что происходит дальше? На этих территориях в крупных регионах за счет инвестора возводятся детские сады, в значительной мере дороги, инфраструктурные объекты, потом все это передается муниципалитету. Передается, как правило, бесплатно.

Таким образом, это скрытое ценообразование в земле представляет ребус, который легко разгадать, но он кажется мне достаточно странным и порочным с точки зрения самой модели ценообразования.

Отсюда вытекает следующее: насколько мы стимулируем застройщика к действительно эффективному использованию земли? Я, наверное, не погрешу против истины, если скажу, что вопросы качества строительства сегодня отодвигаются на третий, четвертый, пятый или вообще неизвестно какой план. Да, в стране стоит задача обеспечения населения жильем. Да, стоит задача обеспечения доступности жилья. Порой мы подходим к решению этих задач, как к обеспечению доступности жилья любым способом. Дальше встает вопрос использования земли. В такого рода проектах невозможны стандарты энергоэффективности, зеленые стандарты. Эти задачи невозможно решить при попытках вписаться в такое ценообразование. Из полученного участка надо выжать максимальную площадь, невозможно заботиться о зеленом стандарте, сохранять парки.

Дальше возникает еще один эффект. Сегодня мы ликвидируем ветхое жилье. Нужно с соответствующим фондом поговорить: сколько ветхого жилья возвращается в это определение ветхого жилья, после того как мы осуществляем строительство по упрощенным стандартам, не требуя качества строительства. Я хочу увидеть статистику от соответствующего фонда. В регионах России я слышал цифры, которые говорят о том, что мы сначала строим, потом наращиваем объемы ветхого жилья в горизонте четырех—пяти лет за счет качества строительства.

Традиционная проблема — обеспечение инфраструктурой тех или иных участков — тоже стоит и в цене земли, и в способе организации использования земли. Ни для кого не секрет, что цены на подключение инфраструктуры, которую предоставляют монополисты, по разным расчетам в 1,5—2,5 раза превышают реальные затраты на решение инфраструктурных задач. Это приводит к тому, что девелопер сам занимается этими вопросами, а потом это скрытым образом падает в цену квадратного метра, влияет на качество строительства, а до этого влияет на возможность приобретения того или иного земельного участка.

К земле имеет отношение и важная история с точки зрения фискальной политики. Наша компания занимается крупными проектами комплексного освоения территорий — проектами, у которых длительный срок жизни. Что происходит с землей на горизонте жизни проекта? Происходит очень простая вещь: вы платите земельный налог всё в большем размере. У нас участки в тысячи гектаров, и при вхождении в проект очевидно, что за один год с этим участком ничего произойти не может. Как-либо освоить его не получится. Казалось бы, на длинном горизонте фискальная политика должна стимулировать инвестора реализовывать крупный проект. Сегодня все происходит следующим образом: лучше разбить этот участок на набор проектов, чтобы постепенно что-то доприобретать, еще что-то делать, потому что с большим участком вы будете платить земельный налог с каждым годом всё в большем размере. На мой взгляд, это нонсенс, довольно странная ситуация.

Коснусь вопросов, связанных с инженерной инфраструктурой. Ведущий институт по вовлечению земель в оборот, институт развития — это Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства (Фонд «РЖС»). Они показывают цифру примерно 4,6 миллиарда, связанную с 83 земельными участками. Я, может быть, беру старую статистику, но это не важно, состояние вопроса фиксируют в моменте. Общая цена приобретения

и затраты, которые были произведены на инфраструктуру (социальную, инженерную, дороги и все остальное) на этих участках, — около 50 миллионов попадает на каждый участок земли. Это достаточно крупные участки. Фонд «РЖС» инвестирует в это, это благоприятный механизм. Мы не видим такого ресурса в других инструментариях.

Сегодня были подняты очень важные вопросы земельного законодательства. Слава Правительству и всем, кто занимается реестром, потому что до этого там было непроходимое болото. Сегодня в этом болоте появляются тропинки, а может быть, и уже вымощенные дороги. Нам бы за деревьями леса не потерять и не забыть, для чего мы это делаем. Нужно понимать, каким образом за счет установления правил игры сегодня мы влияем на главное, ради чего здесь прилагаются усилия, — создание цивилизованного рынка земли в России. Вот если вкратце.

**J. Scott:**

Thank you very much, that was very open and candid, and I thank you for your opinions. Leonid, what is your perspective? Are there different issues? Is the marketplace really fully understood? Those priorities that Veniamin was discussing – are both the private and public sector working closely enough to make sure that society is properly served? And at the same time, obviously, the private sector, logically, if it is taking a risk, needs to be able to have a profit in some way, where society also profits from the investment that private capital is prepared to make in what is a fundamental issue.

**Л. Казинец:**

Thank you very much. May I speak in Russian please?

Добрый день.

Меня радует наполненность зала: невозможно найти свободное место, мне кажется, в этот зал даже сложно войти. Это свидетельствует об очень

простой вещи. Сложно сказать, что какому-то бизнесу, даже IT, даже Интернет-торговле не нужны объекты недвижимости или земля. Наверняка нужны, и на Форуме находится много предпринимателей, которые пришли бы сюда, если бы они оценивали происходящее в этом зале, как имеющее для них хоть какое-нибудь значение. Свободные места в зале показывают, что какой бы диалог мы здесь ни проводили, все оценивают его, как не имеющий никакого отношения к реальности. Зачем тратить время на то, что не имеет ни малейшего отношения к реальности?

Марк Твен сказал: «Покупайте хорошую землю, ее больше не производят». Мне кажется, земельный ресурс критически важен для любого бизнеса. Нужно понимать, что земля во всех юрисдикциях первична по отношению к любому объекту недвижимости. Только в России приватизировали квартиры, потом разбирались с внешним периметром жилых домов, а потом поинтересовались, что с землей. Во всем мире, конечно, наоборот. Мы понимаем, что земля первична, земля принципиально важна для любого бизнеса, даже для Интернет-торговли, но все, что мы с вами обсуждаем, не имеет никакого отношения к реальности в головах у людей, которые находятся на Форуме. Это очень плохо.

Один наш товарищ (может быть, он находится в зале) говорил, что коррупция и барьеры — это добавочная земельная рента. Там, где земельные участки являются действительно ценными, важными и имеют возможность использования, возникают различные процедуры, благодные или неблагоприятные, которые сильно затрудняют доступ к этим лакомым земельным участкам. Проблем с доступом к остальным участкам нет, потому что эта земля никому не нужна.

Земля как таковая мало кому нужна: даже для земли, предназначенной для сельскохозяйственного использования, должна быть возможность обработки, удобрения, а главное, транспортного доступа. Земля, к которой нет хотя бы транспортного доступа, не имеет ценности сама по себе. Есть

фьючерсные проекты продажи собственности на Луне или на Марсе, но они не такие уж фьючерсные, если учесть, что японцы имеют работающую программу строительства объектов на Луне. У них это финансируемая, реалистичная и привязанная ко времени программа. Нет никаких финансируемых программ по доступу к освоению земельных участков в глубине нашей огромной родины, вот в чем проблема.

Развитие доступа к любому виду земельным участкам для объектов строительства, инфраструктуры, сельского хозяйства или многого другого — это функция государства. Это функция государства, потому что ни один частный инвестор не может на себя взять нескоординированную историю, это вопрос chicken and egg, курицы или яйца. Сначала инвесторы придут на территорию, на которой создана хотя бы транспортная инженерная инфраструктура, или сначала нужно создать инфраструктуру, на которую придут инвесторы? Эти процессы должны быть скоординированы между собой. Даже если у государства не хватает денег, должна быть организационная мощность, когда участок делится на определенные земельные лоты, для них определяются назначение использования, стоимость инженерии, порядок введения, использования и так далее. Потом эти участки могут продаваться одновременно, и на вырученные деньги государство обеспечит инфраструктуру. «Просто купите земельный участок и потом что-нибудь на нем сделаем», — неправильный подход.

Я приведу пример. В одном из регионов губернатор пригласил меня создать проект игровой зоны. Мы пригласили специалистов, которые делали Макао, Вегас и другие проекты. Мы начали делать назначение, объемы строительства, стоимость подключения на все участки. Мы создали компанию, которая делает инженерию на всё за эти деньги, компанию, которая помогает контрактовать подрядчиков. Это компании, которые заключили предварительные договоры с операторами гостиниц, казино, договорились с нашими банками, при каком объеме собственного

финансирования они дают остальное, сделали предварительные договоры с возможными генподрядчиками, с проектными организациями, сделали бизнес-план, сделали на это аудит «Большой четверки». Потребовалось около года, чтобы довести до конца такой пакет документов.

Инвесторы, не девелоперы, а именно финансовые институты, заключали договоры с управляющей компанией, покупали землю, а дальше управляющая компания проводила их по этой цепочке. Она показывала: вот подрядчик, западная компания, вот оператор отеля, вот оператор казино, вот финансирующая сторона, и этот пакет был действительно выверен. Они рассчитывали на доходность около 8% в валюте, это их как финансовый институт устраивало.

В этот момент руководитель субъекта сказал: «Знаете, это долгая история, давайте мы сейчас участки расторгнем, а все остальное ты будешь делать потом». Я подарил ему весь пакет документов, на который я потратил 350 тысяч долларов, сказал: «Занимайся». Когда он объявил конкурс, не пришел никто. Даже под доходность 30% годовых никто не готов эту историю расхлебывать сам.

Подготовка земельных ресурсов к любому виду использования — это функция государства, государство с этим не справляется категорически, ни на одном уровне. Фонд «РЖС» — очень хорошая модель, которая должна бы так работать. К сожалению, они не сделали в полной мере все, что планировали, их не хватает, они имеют доступ только к федеральным земельным участкам, которые есть не везде. Они пытались получить муниципальный мандат, пока это не везде работает. При этом они берут отдельный земельный участок. По многим причинам они не берут комплексную территорию развития в тысячи гектаров.

Государство не справляется. Посмотрите на землю в Дубае: она слова доброго не стоит, и климат там своеобразный. Тем не менее, продаются участки с полным пониманием, что на них сделать, без малейших проблем

для девелоперов, и строят сегодня в Абу-Даби, в Дубае очень много. У этих земельных участков сомнительная привлекательность, но блестящая подготовленность к инвестициям.

Хорошо понятно, почему государство не справляется с этой функцией, на федеральном уровне. Программа Фонда «РЖС» работает, но ее недостаточно. Понятно, почему это не работает на уровне муниципалитетов и субъектов: в области жилищного строительства законодательство сегодня устроено так, что налоги возникают по месту, где человек работает, а тратятся на социальную сферу по месту, где человек живет. Если на территории вашего муниципалитета будет построено три жилых дома, то это только головная боль для мэра и муниципалитета, потому что нужно ввести за этим школы, детские сады, обеспечение, дороги, и так далее, а налогов ноль, налоги будут там, где зарегистрирован работодатель.

Мы разговаривали на эту тему, это сложная история. Видимо, чтобы стимулировать территории к увеличению объема жилищного строительства, субсидии и поддержки должны даваться на количество проживающих на территории по схеме, более сложной, чем та, что существует сейчас.

Второй вопрос — нет денег. Если мы посмотрим вложения в инфраструктуру, заявленные в особенных субъектах с большим объемом строительства, то мы поймем, что бюджет не выдерживает. Мы через федеральный уровень заставили все города и поселки городского типа принять проекты землепользования и застройки. Проект принят по территории России, в неполной степени подтвержден инженерными сетями. Транспортные, социальные и инженерные планы под развитие территорий никак не подтверждены деньгами.

Можно нарисовать какие угодно хайвеи, можно нарисовать невероятные школы и университеты и сказать, что они будут здесь, здесь и здесь, но если нет строчки в бюджете, то это потемкинские деревни.

Есть вопросы денег, их направления и приоритета. Может ли государство решить эту проблему? Конечно, может. Для этого нужно урезать другие статьи бюджета и направить деньги, если это приоритетная история. Если это не приоритетная история, тогда все будет идти плюс-минус так, как оно идет: в целом идет немножко лучше, чем было, но на порядок хуже, чем должно быть. Отношение к тому, что мы обсуждаем, будет проявляться пустым залом.

Спасибо.

**J. Scott:**

Thank you very much. I think once again, that in terms of how to define the priorities, and certainly, Igor, I am picking up lots of passion in terms of what should be done, and perhaps some of the issues where there are opportunities. So, from the perspective of your Federal Service of State Registration, what is really happening and what needs to happen? Because you must be dealing on a day-to-day basis with the different transactions, movements, and valuations.

**И. Васильев:**

Большое спасибо за вопрос, я тоже буду говорить по-русски.

Коллеги правы, что сегодня на нашем обсуждении однобокий состав: есть застройщики, но нет других землепользователей, это их не очень беспокоит и волнует.

Мы, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, находимся в конце пищевой цепочки: мы регистрируем права и защищаем инвестиции в сфере застройки любого вида использования земли, зданий, сооружений.

Согласен с коллегами: земля должна быть первичной. К сожалению, в девяностые годы в программе приватизации мы пошли по такому пути: мы приватизировали квартиры, и сейчас у нас много вопросов и с долевой



собственностью, и с землей. Что считать землей под домами? Это вопрос не дискуссионный, мы должны к этому прийти.

Нужны ли реформы? Наверное, в такой сфере как земля, землепользование, землеустройство, чем меньше изменений, тем лучше, тем яснее правила игры, тем понятнее. Я соглашусь с Николаем, что нет необходимости реформировать эту сферу каждый год или каждое десятилетие.

Сейчас для нашей службы идут серьезные изменения. С 1 января 2017 года будет действовать так называемый единый закон, по которому две процедуры — постанова на кадастровый учет и регистрация прав — превратятся в одну. Это существенно упростит регистрацию прав для собственников и сделает защиту инвестиций в этой сфере более серьезной. Мое мнение не будет сильно расходиться с мнением коллег и заключается в следующем: нам нужен кадастр, выстроенный на грамотно сформированной картографической основе. В нем земельные участки будут связаны с объектами недвижимости, возникнет развилка для правильной и справедливой оценки. Мы будем иметь информационную систему, которая ответит на четыре основных вопроса: что, чье, кому принадлежит и сколько стоит. Все остальное — это не регистрация права собственности, а право хождения в суды. Думаю, это очевидно.

Здесь возникает еще одна развилка, связанная с кадастровой стоимостью, Николай достаточно подробно об этом говорил. Я позволю себе несколько слов по поводу ассессорских служб и того, как это, на наш взгляд, должно быть организовано. Мы с Минэкономразвития обсуждаем этот вопрос в Правительстве, уже есть проект закона. Я считаю, что самое главное в кадастровой оценке для целей налогообложения — это не нанимать новую компанию каждый год или раз в два года и проводить массовую оценку объектов недвижимости, определять новую стоимость, обращаться в комиссии, снижать или повышать стоимость. Нужно заниматься

наполнением государственного кадастра недвижимости существенными характеристиками объектов, которые позволят провести справедливую оценку и ответить на вопрос, почему такая стоимость установлена для собственника.

Размер налога — это ставка. Если мы хотим развивать определенный вид деятельности, давайте сделаем для него нулевую ставку налогообложения. Если это комплексный проект, в котором учитываются экологическая и социальная составляющие, большой серьезный проект на огромном куске земли, мне кажется, муниципальная власть должна сыграть этой ставкой. Не нужно идти по пути: здание предназначено для больницы, поэтому оно дешево стоит. Оно стоит столько, сколько стоит, но ставка на него должна быть близка к нулю.

Если мы не хотим реализации девелоперского проекта экологически вредного производства в этом месте, нужно поднять стоимость земли, ставка налога должна быть максимальной, фактически запретительной. Это понимание влияния фискальной составляющей.

Градостроительные планы должны быть приняты, и участки должны готовиться к продаже инвесторам, безусловно. Мы должны иметь о них полную информацию в государственном кадастре.

Я не назову революцией изменения, которые у нас произойдут, но они будут происходить на фоне других важных событий. Скотт, Вы сказали, что долгое время проработали в Испании, и там тоже есть проявления коррупции с землей. Не секрет, это так. Мы движемся в направлении внедрения в этой сфере максимального количества электронных услуг. С первого июня этого года застройщики, физические и юридические лица, могут обращаться в службу за регистрацией прав в электронном виде. Мы исключили контакт заявителя и человека, принимающего решения. Мне кажется, очень важно для этой сферы: на основе объективной информации мы будем принимать решения по защите прав собственности.

Еще очень важный момент. Николай и Вы говорили о международном опыте. Я считаю, что система, которая сложилась у нас на сегодняшний день, с точки зрения гарантий прав инвестора является одной из самых лучших. Мы регистрируем право собственности от имени федерального органа исполнительной власти, и казна Российской Федерации несет ответственность за потерю соответствующих прав, если это будет доказано в суде. На мой взгляд, это одна из лучших систем, покрывающая возможные ущербы деньгами Российской Федерации.

Пока такой короткий ответ на Ваш вопрос.

Спасибо.

**J. Scott:**

Thank you very much. Lastly, here, before we open up for a little bit more debate, I am going to turn to Maxim. Undoubtedly, agricultural land is fundamental. There is no question that as countries develop, in theory, they have had a tendency to actually push the agricultural use of land to the back and start to import products from abroad. Of course at certain times that can give rise to an over-reliance on importation. These priorities that we have been discussing, the use of land and issues around the bureaucracy and taxes related to land, and clearly the improvements that are going to take place in terms of registration and management of the legality of land – how are they going to affect agricultural land, Maxim? What is really needed for both the agricultural industry and also for society in Russia, in terms of self-sufficiency in the local production of agricultural products?

**М. Протасов:**

Спасибо за вопрос.

Здравствуйтесь, уважаемые коллеги!

Земля является основным активом для предприятий отрасли, которую я представляю, а в «Русспродсоюз» входит более 400 агропроизводителей и сельхозпереработчиков. Для агропроизводителей — это то, чем мы живем, для сельхозпереработчиков — это та земля, на которой стоят их заводы.

Я хочу подвести еще одну базу под нашу дискуссию. На первой сессии сегодняшнего дня мы слышали рассуждения коллег о том, что каждой стране очень важно понимать ее место в международной конкуренции, очень важно понимать, какими ресурсами обладает страна. Мы не устаем повторять цифру: 12% мировой пашни приходится на Россию. В этом смысле земельный ресурс — это один из основных ресурсов нашей страны. Во-первых, необходимо знать, чем ты обладаешь, во-вторых, необходимо этим ресурсом эффективно управлять, как и любым ресурсом, любым активом. Невозможно эффективно управлять, не обладая знаниями.

Необходимо понимать, что у тебя за актив, какого он класса, какого он типа, где расположен и что с ним дальше делать. Леонид и коллеги говорили, что необходимо качественно планировать. Очень важно, что государство может это делать, может эффективно понимать приоритизацию управления своими активами. Как это делать в ситуации, когда по нашим данным две трети земельных фондов России не находятся на кадастровом учете? Как это делать, когда у нас более 25 миллионов гектаров «не востребов» (как мы их называем), более 40 миллионов гектаров (цифра приводится очень оценочно) — сельхозземли, которые выведены из сельхозоборота? Я не очень понимаю. Можно приводить достаточно много таких примеров.

Я могу сказать, что за последние несколько лет в наведении порядка в этом вопросе сделан определенный прорыв: с точки зрения законодательства по контролю за надлежащим использованием сельхозземель, и с точки зрения закона о переходе к территориальному зонированию, прошедшего первое чтение. Это вопрос отдельного долгого обсуждения. Мы понимаем, что до сих пор не существует единой нормальной базы, из которой, кликнув на

компьютере, каждый землепользователь или потенциальный инвестор мог бы получить информацию об участке, который его интересует: его границы, вид использования, категорию земель.

Мы знаем, что Министерство сельского хозяйства достаточно долго обрабатывало программу «Атлас», на которой пустых пятен больше, чем заполненных. Мы знаем, что определенной информацией по результатам проверок земель в достаточно не сведенном виде обладает Россельхознадзор, есть данные у Росреестра. Тем не менее до сих пор происходит то, что происходит: реальной информацией, реальными данными мы не обладаем.

Более того, есть ряд системных проблем, связанных с не прописанными в законодательстве рисками. Коллеги приводили примеры, у нас тоже есть пример из жизни, который мы сейчас активно обсуждаем, в том числе и в Правительстве, — это ситуация с рисовой отраслью. Территориальное управление Росимущества по Краснодарскому краю начало благое дело по постановке на учет мелиоративных систем, которые не подлежат приватизации в соответствии с законом о приватизации, — каналов и валов. Постановка на учет начала осуществляться согласно строительной документации, оформленной в 1960—1970-х годах, когда строились мелиоративные системы. В соответствии с этой документацией вся сельхозземля является неотъемлемой частью мелиоративных систем. Если Росимущество будет продолжать определять границы земельных участков именно таким образом, то все рисовые системы Краснодарского края и Ростовской области станут мелиоративными системами, и производители риса, собственники рисовых чеков лишатся законных прав собственности на единственное, что у них есть, — на основные средства производства. Такой нонсенс, но эта история постановки на учет и выделения земель до сих пор продолжается.

Есть вещи, которые можно поправить законодательно. Пример смешной, если бы не был таким грустным. Я считаю, его можно поправить действиями со стороны Минэкономики и Росимущества: замораживанием данной работы до момента внесения в законодательство норм с четким определением, что является мелиоративной системой, а что является сельхозземлей в данном конкретном случае.

Возвращаюсь к базовой теме, о которой я говорил. Мне кажется, мы не решим проблему без создания межведомственной специализированной государственной организации по обеспечению рационального использования и охраны земель и без создания единого информационного ресурса, предоставлять в который и запрашивать информацию из которого имели бы возможность все ведомства.

Сейчас разрозненная система контроля и ответственности за нарушения в сфере землепользования, а также недостаточность и размытость действующих критериев оценки рационального и эффективного использования земель позволяют многим регулирующим органам трактовать в свою пользу и в своих интересах акты проверок. Наши участники регулярно сталкиваются с этим в различных субъектах.

Спасибо.

## **И. Васильев:**

Скотт, I'm sorry, небольшая реплика.

Справедливо сказано, что необходимо наполнять ресурсы, в том числе и Росреестра. Вы прекрасно знаете, что их наполнение носит заявительный порядок. К сожалению, пока правообладатель не обратится, мы не имеем права за него что-то внести. Правообладатель в данном случае — это либо Росимущество, либо муниципалитет, либо губерния. Вы знаете, на сегодняшний день только шесть территорий Российской Федерации,

называемых субъектами, имеют границы, внесенные в государственный кадастр недвижимости. Ситуация крайне плохая.

В этом году был принят закон о возможности проведения комплексных кадастровых работ. Муниципалитеты получили право выделять деньги, ставить участки на кадастровый учет, готовить их к продаже в соответствии с предназначением девелоперам или сельхозпроизводителям, получать налоги от будущих собственников. Эта работа требует денег. Эта задача должна стать приоритетной, поскольку других ресурсов для выделения денег на эти работы, кроме муниципальных либо ресурсов субъекта, не существует.

Согласен, что нужен единый информационный ресурс, и им бы мог стать, например, государственный кадастр недвижимости при правильном его наполнении. Единый ресурс на одной картографической основе в едином государственном кадастре недвижимости при условии насыщения значимыми характеристиками позволит, например, Министерству сельского хозяйства строить геоинформационную систему, основанную на нашем ресурсе, которая будет включать бонитировку почв. Очень важно, что единый ресурс позволит провести разнесение и разъяснение, что это: мелиоративная система, вал, канава, или рисовый чек. Транспортники с помощью единого ресурса смогут, например, заниматься своими линейными объектами. Возможно использование ресурса и для обороны и безопасности.

По поводу доклада о состоянии земель в Российской Федерации: он существует, он публикуется каждый год на нашем сайте и содержит довольно много интересных вещей. Он большой и толстый, рекомендую зайти и почитать. Мы единственное ведомство, которое каждый год его готовит.

Спасибо, это была небольшая реплика.

**М. Протасов:**

Большое спасибо за реплику, очень ценно. Я продолжу, что такая единая база позволяла нам сделать в понятном проектном режиме.

Если бы у нас была информация об этом активе, как минимум мы бы знали, что и где, чем мы обладаем. Дальше можно было бы провести корректное распределение земель по категориям. Если мы говорим о сельхозземлях, корректное распределение земель по категориям будет учитывать залесенность и заболоченность части земель, которые сейчас нужно выводить из сельхозоборота. Не надо радоваться статистике о количестве сельхозземель, возможно, их у нас уже меньше. Надо менять их категорию или, применяя проектный подход, принимать решение о том, что государство будет делать на этих землях. Государство (как во многих субъектах) будет строить инфраструктуру, подводить внешние сети для строительства промышленных предприятий, или будет восстанавливать эти земли, восстанавливать возможность вести на них сельхозоборот, восстанавливать мелиоративную систему, восстанавливать плодородие почв, возможно, компенсировать часть расходов по повышению плодородия и мелиорирования.

Если мы понимаем, что земля уже не является землей сельскохозяйственного назначения, нужно четко представлять, что это земли под поселения, это земли под иные проекты, это земли под промышленные предприятия.

**J. Scott:**

Thanks to both of you. That was very interesting. Just one additional point on that before perhaps turning back to the commercial use of land in terms of industry and housing – you have discussed the use and identification of ownership of agricultural land, but one of the key factors around the world, especially in Asia and Latin America at the present moment, is actually the ownership and use of



water, because fortunately or unfortunately, water does not follow the same routes as the way that the ownership of land is set out. What guarantees are there, or are there sufficient guarantees, that mean that agricultural land or other land that needs water will be able to get that water? This is for either Igor, or Maxim, or whoever else would like to answer that question.

**М. Протасов:**

Этот вопрос мы уже отчасти затронули в предыдущем обсуждении. Системы мелиорирования, подходы к системе мелиорации и к подаче воды для сельскохозяйственных нужд в разных странах различные. Мы знаем, что у ряда наших соседей (на примере нашей «Транснефти»), транспортная система, то есть, мелиоративная система находится в госсобственности, и так же, как в электричестве, мы получаем точку подключения, владелец земельного участка имеет возможность получить ближайшее подключение к системе мелиорации, точку врезки в систему подачи воды.

В России система мелиорации в целом ряде отраслей была разрушена. Мы знаем, что уровень импортозависимости Российской Федерации по овощам один из самых высоких среди категорий агропрома, потому что система мелиорации была практически уничтожена. Насосы были срезаны, трубы были срезаны, все продано, многие земли, которые были орошаемыми землями с соответствующей стоимостью и соответствующей эффективностью, стали суходолом, потеряли эффективность.

**J. Scott:**

Thank you. Veniamin and Leonid, turning back to the use of land specifically for industry as opposed to housing, undoubtedly, traditionally as each area or region within a country gets developed or incentives are given to bring industry and therefore jobs to those areas, land tends to be awarded infrastructure to support any production facilities, which is always fundamental. We do not have much

time left, but I think it would be really good for all of us, and for the audience, to understand what you feel to be the critical issues that need to be addressed to make sure that full advantage is taken of the resources in Russia, and that those opportunities to build manufacturing facilities and bring in investment are really made a possibility. What incentives are required? What needs to happen?  
Leonid.

### **Л. Казинец:**

Thank you.

Есть два интересных вопроса о земле для производства. Первый. Сейчас там, где выводят производство, остается много сетей, а значит, существуют отличные условия для непромышленной застройки. Этим активно пользуются. У земли есть собственники, земля эта немного переоценена. Выведение промзон из городов — обязательная ситуация, потому что города растут, и тяжелое производство в центре больших жилых территорий ни к чему.

Хороший пример, как можно развивать территорию, заранее подготовив для производства и других целей, — кластеры, которые удачно реализованы в Калуге. Калуга получила хорошее место в рейтинге регионов, который завтра будут объявлять. Я уверен, хорошее место обеспечили цивилизованный подход к управлению землей, глобальное планирование. Туда привлекали много иностранцев, нашли источники поэтапного введения. Важно не только наличие денег, их может и не быть, но есть гарантия государственного и территориального управления по срокам ввода инфраструктурных ресурсоснабжающих элементов. Этому должны верить покупатели земельных участков.

Электричество не обязательно должно быть заранее подведено к тому месту, где будет построен завод. Важно, что электричество будет в тот момент, когда завод построят. Заметьте, это могут быть годы разницы,

просто нужно, чтобы была уверенность. Более того, электричество может быть построено частично и за счет инвестиций от завода, или по принципу take-or-pay.

Когда мы разговариваем с ресурсоснабжающими организациями, нужно понимать, что земля находится у государства, а инженерные системы в индустрии в основном нет. В жилищном строительстве социальная сфера находится у государства, а вот вода, канализация и электричество сегодня не у государства. Частные компании, которые должны в это инвестировать, говорят: «Это все, конечно, замечательно, а вдруг вы не построите территорию или жилой квартал, а мы туда вложим большие деньги?». Здесь нет договора take-or-pay.

Я строил в Европе, там нет платежей при строительстве, но есть страхование ответственности по договору take-or-pay. Если ты не начинаешь отбирать ресурсы и мощности в срок запланированного ввода, декларированного по соглашению, то ты должен платить. Страховая компания осуществит эти платежи в случае форсмажора. Строители канализационной, тепловой, электрической подстанции понимают, что в любом случае их инвестиции будут покрыты.

Такая система управления даст возможность для производственных, промышленных и иных кластеров, для жилья в том числе. Сегодня очень много участков не обеспечены инфраструктурой, позволяющей делать опережающее планирование, гарантирующее использование земли как объекта для дальнейшего строительства, дальнейшего использования.

Я ответил на ваш вопрос?

**Из зала:**

Я представитель промышленности, могу рассказать конкретную проблему по промышленности.

У нас есть инвестиционный проект, который включен в государственную программу импортозамещения. Мы не можем даже начать его реализацию, поскольку у нас есть проблемы с земельными отношениями. Участок земли, где стоит промышленный корпус, у нас в собственности. Мы хотим построить дополнительные мощности. К основному участку прилегают четыре маленьких участка от 112 до 500 квадратных метров, которые у нас в аренде. Новый корпус попадает на эти маленькие участки, чтобы его построить, надо всё объединить. Чтобы объединить, надо выкупить каждый участок, чтобы выкупить каждый участок, на каждом участке надо что-то построить, потом выкупить, потом объединить. Мы составили дорожную карту, нам нужно еще полтора года, чтобы все это сделать. Мы уже год занимаемся этим. Вот конкретная проблема, которая связана с земельными отношениями.

Я считаю, нужно внести дополнительные изменения в законодательство, позволяющие передать землю в собственность под конкретный инвестиционный проект. Есть инвестиционный проект, земля принадлежит. Почему нельзя отдать в собственность 112 квадратных метров земли промышленного назначения под конкретный инвестиционный проект? Что мы можем там построить? Этот заброшенный участок земли в полгектара никому не нужен, нам нужно вложить в него несколько миллионов, чтобы мы могли строить.

К сожалению, существующее законодательство не позволяет быстро получить землю, надо пройти столько этапов, чтобы начать этот проект.

#### **Л. Казинец:**

May I give short comment for clear understanding?

Коллеги правильно объяснили: проблема в том, что у них земельные участки двух форм собственности — частной и государственной. В этой ситуации возникает коллизия — невозможно выдать единый документ на

разрешенное единое использование, единое строение на разные кадастровые участки, принадлежащие разным собственникам.

Здесь две проблемы. О первой мы говорили: к сожалению, приватизация у нас началась не с той стороны. Мы сначала приватизировали внутренние помещения квартир или офисов, потом заинтересовались зданием, а потом поинтересовались, на чем все стоит. Законодательство не решит этот вопрос просто. Здесь сидит Алена Николаева, которая потратила на это столько сил. Вы говорите: «Мы хотим, чтобы нам разрешили построить на чужой земле». Эта ситуация никогда не работает, нигде в мире.

Другой вопрос, на каких условиях вы можете купить эту землю, чтобы объединить земельные участки и получить единый земельный участок с одним владельцем. Напрашивается вывод: государство должно продавать вам эти земельные участки по льготным ценам. Мы хорошо понимаем, что тогда прилежащие забор в забор к нашему государственные земельные участки, которые могли бы быть использованы под строительство, будут тут же приватизированы на очень льготных условиях.

Коллизия существует, но это бизнес. Здесь нет никакого нарушения или нелогичности закона; у государства есть ресурс, который нужно купить.

Другой вопрос — если уже есть принятое решение об использовании земельного участка, процесс выкупа должен быть очень быстрым, но земля не может передаваться бесплатно.

### **В. Голубицкий:**

Это еще и проблема территориального планирования. Пока непонятно, для чего предназначен участок, и за него конкурируют девелопер жилищного строительства, производительник и кто-то еще, каждый раз будет возникать проблема решения чиновника. Понимаете? Определение правил упирается в проблему терпланирования.

Мы сегодня много говорили об обеспечении участков инфраструктурой. Что происходит? При недостаточности инфраструктуры весь бизнес конкурирует за инфраструктуру, но никого не заботит ни проблема занятости на этой территории, ни проблема обеспечения — от сельхозпроизводства до товаров промышленного назначения — в приложении к этой территории. Вот что происходит, и это забота власти. Когда мы понимаем, что происходит с территорией, мы понимаем, к чему привязана земля, тогда правила ухода — не вопрос произвола. В крупных регионах пытаются к этому подойти, Москва сейчас активно разрабатывает эти правила. Повторяю, каждый раз это проблема решения комиссии, сообщества. Мы упираемся в еще одну проблему (это в адрес той же Алёны Николаевой): в сфере земельных отношений нет государственно-частного партнерства. Оно есть, но его нет в реализованной нормативной среде. Каждый раз нужно заново лепить эти отношения, и чем мощнее коммерческая структура, девелопер, тем легче удастся слепить. Депутат не даст соврать: в этой сфере есть прогресс, пусть это нас утешит.

#### **Л. Казинец:**

Я, если можно, сделаю жесткое резюме того, что сказал Вениамин Голубицкий.

Представители бизнеса в большинстве не идиоты, и тренируются в тех видах деятельности, которые дают наибольшую выгоду, прибавочную стоимость. Сегодня неинтересно тренироваться в области квалификации управления объектами строительства, себестоимости, проектирования, энергоэффективности, потому что максимальную маржинальность дает квалификация во взаимодействиях с разрешительными землеразделительными структурами. В этом виде бизнеса все крупные девелоперы и тренируются. Если вы хотели нас натренировать как суперпрофессионалов в общении с разрешительными системами, то во

многим вы этого уже добились. Вениамин и все наши коллеги умеют работать с этими ситуациями суперхорошо. Что мы выращиваем? Группу джиарщиков? Хотим ли мы из застройщиков и производителей получить технологов, управленцев, менеджеров? Пока мы все тренируемся на джиарщиках, в этом вся катастрофа.

**J. Scott:**

Thank you, Leonid.

Would you join us?

**И. Васильев:**

Just one note.

Сейчас коллеги продемонстрировали реальное взаимодействие бизнеса и власти. Вопрос, скорее всего, был задан представителям власти или законодателю, да? Вы так ловко и уверенно на него ответили, что даже нечего прокомментировать. Мне кажется, что вы и законодателю объяснили, как должно быть.

Вопрос справедливый, мне кажется, что Вениамин посмотрел в корень: без градостроительных планов, без утвержденных, внесенных в государственный кадастр с назначением, этот вопрос все время будет висеть в воздухе. К сожалению, вы все время будете зависеть от маленького чиновника, который будет поднимать эти вопросы, ставить и оставлять лазейки.

В этом, наверное, и проблема.

**J. Scott:**

Thank you. We have got two minutes left. So there are two gentlemen and a lady here asking to ask a question, which I think would be great, so if you could make your questions or your comments very brief, and then I will ask Nikolai for the last

comments from the panel once the two gentlemen and the lady have made their comments. Please be very brief because everyone has woken up in the last five minutes.

**А. Николаева:**

Я хочу поблагодарить всех спикеров, которые ко мне апеллировали.

Для тех, кто не знает: я Алена Николаева, первый зампред Комитета по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству Государственной Думы.

С одной стороны, я хочу немного обнадежить, с другой — разочаровать. Обнадежу следующим образом. Во-первых, принято законодательство, которое позволяет развивать территориальное планирование в полном объеме, развивать комплексные территории. Мой закон о комплексном развитии коммунальной инфраструктуры предписывает, синхронизирует планы развития коммунальной инфраструктуры с планами развития. Как только у нас принимается план развития территории, то коммуналка должна идти туда автоматически. Снимается проблема и с промышленными территориями, и с комплексной застройкой.

Другой вопрос, что реализовать это удалось всего в одной—двух, даже в трех территориях. Согласились, в трех. К этому году такие планы должны были принять практически во всех субъектах — так прописано в законе. Мы, депутаты, берем это требование исполнения законодательства на особый депутатский парламентский контроль, у нас есть позитивные ожидания.

Я напомню коллегам: никакой платы за подключение быть не может, потому что это входит в инвестиционную составляющую тарифа, который утверждается Федеральной службой по тарифам. С бизнеса снимается дополнительная, не свойственная бизнесу нагрузка. Непрозрачность, с которой мы сталкиваемся при развитии новых территорий, новых предприятий, будет сведена к нулю. Так думаем мы, законодатели.



Я взяла слово, чтобы коснуться вопросов о государственно-частном партнерстве. Завтра во втором чтении должен был приниматься закон о государственно-частном партнерстве. Я признательна Сергею Евгеньевичу Нарышкину, который остановил принятие этого закона и перенес его на неделю. У нас есть неделя, чтобы вернуть в закон вопросы о жилищной политике, жилищной застройке. Сейчас в закон о государственно-частном партнерстве входят только социальная сфера, инфраструктура, дороги. Я прошу, коллеги, вместе поработать эту неделю и поддержать многострадальное государственно-частное партнерство. Сейчас в законодательстве оно предусмотрено только на землях, которые принадлежат государству. Мы говорим, что оно должно быть четко описано и распространяться на частные земли, не дискриминировать эти земли. Я очень надеюсь, что это будет услышано, и мы вместе с вами доработаем законодательство в этой сфере.

**J. Scott:**

Thank you.

Please.

**А. Левинталь:**

Спасибо.

Исполняющий обязанности губернатора Еврейской автономной области Александр Левинталь.

Я хочу сказать два слова по региональному срезу. Тут представлены и разговаривают федеральные власти, бизнес, но нет регионального среза.

Тема для меня большая. Для справки: Еврейская автономная область — это самая маленькая территория на Дальнем Востоке, поэтому земля для нас — очень важный ресурс, в отличие от других территорий, губернаторы которых сюда не пришли. Я понимаю, что для меня значит земля: у меня на

территории нет нефти, нет газа, но есть земля. В свое время советское правительство выбирало именно сельскохозяйственную территорию для размещения еврейского населения, исходя из того, что там надо будет что-то выращивать.

На эту должность меня недавно назначил Президент, когда я пришел, ко мне кинулись инвесторы: «Мы знаем, что вы сельскохозяйственная территория, давайте будем развивать сельское хозяйство». Я говорю: «Давайте». Я пошел в управление сельского хозяйства, пригласил руководителя, говорю: «Дайте мне земли, покажите». Оказывается, их нет. В самой сельхознасыщенной территории Дальнего Востока, которая состоит из сельхозземель, нет земли для инвестиционных проектов. Почему? Потому что вся земля роздана на лоскутки, порезана. Есть российские фермеры, но по моим данным, прямым и оценочным, 80% земли контролируется китайцами — законно, незаконно, разными способами.

В результате сельское хозяйство идет в тупик, к катастрофе: 85% земли засаживается соей. Соя — культура, которая убивает землю, если ее выращивать два—три года. Специалисты знают, нельзя этого делать.

Здесь не рассмотрели еще один аспект, а проблема эта многоаспектная. Право собственности, собственность — это один аспект. Второй — качество земли, и что остается после аренды.

Я многое могу рассказать, но нет времени. Протасов занимается этими серьезными проблемами, они на грани выживания. Что делать российским фермерам, которые приходят на эти земли? Они отдают землю китайцам в субаренду, и тут возникает масса вопросов.

Для наведения порядка я сейчас назначил сплошную инвентаризацию. Я понимаю, что если я проведу инвентаризацию формально вместе с господином Васильевым, я ничего не получу, потому что помимо формальной принадлежности земли существует целый блок вопросов: субаренда, нелегальное использование земли, масса других вопросов.

Нужен комплексный подход к решению данной проблемы. Хочу послушать (конечно, не сейчас) рекомендации от специалистов: что нужно сделать в этом направлении, чтобы мы сохранили ресурс для развития, и не просто развития, а для выживания людей на земле, прежде всего российских людей. Я готов сотрудничать с китайцами, но более конструктивно. Спасибо.

**J. Scott:**

These are the questions that you are raising on society in Russia, but societies in other countries have the same issues in terms of the use of land. I think those comments are very well made, and please, this gentleman, for the last comment, and then we will pass to Nikolai, just to give us a final comment.

**А. Тюкавин:**

Представлю региональный аспект, я первый заместитель губернатора Мурманской области Алексей Тюкавин.

Мы сегодня много говорили о том, что земля это богатство, а богатство должно оцениваться соответственно. По-моему, с ценой у нас большие проблемы. Три года назад Росреестр проводил кадастровую оценку земель, затрачены сотни миллионов рублей. Мы...

**И. Васильев:**

Я сразу скажу, чтобы было понимание: Росреестр не проводит оценку. Мы не имеем отношения к кадастровой стоимости. Это осуществляет саморегулируемая организация оценщиков, которых вы наняли на открытом конкурсе.

**А. Тюкавин:**

Мы не нанимали, на проведение оценки были затрачены государственные деньги, федеральные деньги.

**И. Васильев:**

У вас, видимо, свое заключение.

**А. Тюкавин:**

У нас была комиссия, я ее возглавлял. Мы постарались сделать, чтобы кадастровая стоимость земли не прыгнула, чтобы наши предприятия, предприниматели не пострадали. Что произошло после этого? После этого произошла простая вещь: люди пошли в суд и начали получать рыночную оценку земли, которая опустила кадастровую стоимость в разы.

У нас есть уникальный пример — «Северсталь», уважаемый господин Мордашов, опустили стоимость земли в 500 раз. В 500 раз! Муниципалитет, где его предприятие является градообразующим, потерял 130 миллионов рублей. Все делалось через суд, иски были направлены против Росреестра, остальные субъекты, муниципалитет были третьими лицами. Муниципалитет сначала занимал такую позицию: «Я третье лицо, ответчик Росреестр». Как вел себя Росреестр? Росреестр занимал позицию: «Если истец берет на себя судебные расходы, мы соглашаемся».

У меня вопрос к господину Васильеву. У нас десятки, сотни исков, которые опрокидывают кадастровую оценку земли, где ответчиком является Росреестр, и Росреестр соглашается с истцом. Соответственно, это вопрос к прокуратуре: как эффективно затрачены государственные деньги на кадастровую оценку, если ее потом опускают в сотни раз.

Вопрос к господину Подгузову: когда у нас будет законодательство, которое заставит оценщика нести ответственность за то, что он делает. Если ему

платят деньги, он танцует и ни за что не отвечает, то что-то в законодательстве не в порядке.

Спасибо.

**И. Васильев:**

Если бы Вы пришли с начала, то услышали бы, какие законодательные инициативы уже обсуждаются и будут внесены в Государственную Думу.

Первое, на чем мы настаиваем: чтобы государственная кадастровая оценка была выведена из этого закона и регулировалась отдельно, а занимались бы этим ассессорские службы в регионе. Второе — Росреестр, который не имеет никакого отношения к определению кадастровой стоимости (и Кадастровая палата тоже не имеет, Вы разберитесь с законодательством), привлекается в качестве ответчика в российских судах, и мы несем судебные издержки в любом случае: выиграли, проиграли, неважно, это является в корне неправильным.

Николай Радиевич сегодня 20 минут рассказывал о том, как будет устроена эта система.

**J. Scott:**

Thank you.

Nikolai, could you briefly give us your view on that conversation?

**Н. Подгузов:**

Да, большое спасибо.

Мы начали с вопроса о необходимости эффективного определения кадастровой стоимости и отсутствия ее волатильности, мер, которые должны быть здесь предприняты, и закончили примерно тем же.

Переход к государственным кадастровым оценщикам поможет, на наш взгляд, решить эту проблему. Я думаю, в весеннюю сессию мы предложим соответствующую законодательную инициативу.

Мне кажется, у нас состоялась полезная и интересная дискуссия, она разгорелась к концу, панелисты и участники завелись.

Для себя как для регулятора в этой сфере я сделал определенные пометки. Важнейший вопрос — не просто наличие земельного ресурса, а земельного ресурса с инфраструктурой. Этим вопросом мы занимаемся при конструировании технологических кластеров, там осуществляется территориальное зонирование.

У нас решены не все вопросы. Есть понимание в том ключе, в котором это звучало на панели, что необходимо решать эти вопросы. Надеюсь, что на следующем Форуме аналогичная дискуссия будет складываться с учетом доклада о проделанной работе по результатам дискуссии, которая состоялась сегодня.

Большое спасибо.

**J. Scott:**

Thank you, Nikolai. First of all, I would just like to say, for me, it is an honour to have participated in this Forum, because it is clearly a matter that everyone feels passionate about, and rightly passionate about. I would like to thank all of the members of the panel, who have done a magnificent job. I would like to especially thank the public as well, because I think you have obviously heated up the conversation at the end. And hopefully I will see everyone again here next year, and hopefully there will be new issues to deal with because some have been resolved. Thank you all very much. Thank you.