

Территория развития

Московская область

СТРАТЕГИЯ | Новая экономика в земельно-имущественных отношениях

В Московской области запущен новый **КОМПЛЕКСНЫЙ ПАКЕТ** антикризисных мер для **ПОДДЕРЖКИ** различных отраслей экономики. **СУЩЕСТВЕННАЯ РОЛЬ** при этом отводится **ВОПРОСАМ** земельно-имущественных отношений и **ЦИФРОВИЗАЦИИ**.

Земля в помощь: как в Подмосковье поддерживают бизнес



Фото: пресс-служба

ном совещании у губернатора Андрея Воробьева.

НОВАЯ ЭКОНОМИКА

Сейчас подмосковная экономика демонстрирует устойчивость и хорошую динамику. В опубликованном в середине мая рейтинге социально-экономического положения российских регионов от агентства «РИА Рейтинг» по итогам прошлого года она заняла четвертую строчку вслед за Москвой, Санкт-Петербургом и Татарстаном. За четыре первых месяца текущего года, по словам Андрея Воробьева, доходы бюджета выросли на 13% год к году, рост промышленного производства составил 10%, а строительства — 50%. Однако, как отмечает глава региона, основные трудности впереди.

Главные направления государственной поддержки программы «Новая экономика Подмосковья»: импортозамещение, государство для бизнеса, выделение земли, информационные технологии, малый и средний бизнес, продовольственная безопасность и занятость. В частности, в помощь МСП программой предусмотрен широкий спектр субсидий, льготных кредитов, поручительств. На их обеспечение из областного бюджета будет выделен 1 млрд руб.

Для ИТ-организаций в числе прочих льгот будет установлен понижающий коэффициент в размере 0,5 при расчете арендной платы за земельные участки, предоставленные без проведения торгов, который будет применяться до 2024 года. «Информационно-коммуникационные

МАТВЕЙ МИШИН

Российская экономика в очередной раз вынуждена оперативно адаптироваться к новой реальности. Процесс

восстановления после пандемии COVID-19 усложнился из-за усиления санкционного пресса на фоне изменившейся геополитической ситуации. Все субъекты РФ сейчас в экстренном порядке формируют программы эконо-

мического стимулирования и поддержки бизнеса.

В Московской области, в частности, запущена программа «Новая экономика Подмосковья». Перспективы ее реализации обсуждались в середине мая на оператив-

Стратегия

«Без бумажной ВОЛОКИТЫ»



Фото: пресс-служба

АНДРЕЙ ВОРОБЬЕВ

губернатор Московской области

«В марте в регионе заработала программа, направленная на поддержку предприятий импортозамещения. Речь идет о возможности взять в аренду землю на три года за символический рубль. И программа уже работает, появляются новые предприятия. В этом вопросе мы оказываем содействие со всей разрешительной документацией, инвесторы избавлены от лишней бумажной волокиты, чтобы как можно скорее они могли запустить бизнес. Мы уже не один участок отдали в собственность инвесторам в Талдоме, Дмитрове, Ступино.

В регионе также действует новая программа «Подмосковные 10 га»: в качестве пилота она реализуется в Лотошино, Серебряных Прудах и Шатуре. Земля предоставляется под любые сельскохозяйственные проекты сроком до шести лет. По 10 га земли бесплатно получают фермеры, готовые расширять производство и развивать агробизнес.

Кроме того, хочу напомнить жителям Подмосковья о необходимости регистрации загородной недвижимости. Программа «дачной амнистии» продлена до 1 марта 2031 года. Программа не новая, но важно, что теперь зарегистрировать свои дома возможно без бюрократических проблем. В Московской области огромное количество дачных, коттеджных поселков, и у людей есть большой запрос на легкую и прозрачную регистрацию. Я надеюсь, что совместно с Росреестром мы сможем реализовать программу «дачной амнистии» таким образом, чтобы наши жители могли оформлять собственность без лишних проволочек. В 2022 году планируется зарегистрировать более 102 тыс. объектов дачной недвижимости. Только с начала года в регионе уже легализовано более 21 тыс. домов и участков.

Регистрация позволяет прописаться, провести газ, получить компенсацию при утрате или изъятии, а также налоговый вычет. Можно сэкономить на электричестве и получить скидку по транспортному налогу. Собственнику необходимо предоставить только два документа: технический план и декларацию.

Приятно, когда работает то, что было прописано на бумаге». ■

← 1

технологии играют важную роль в организации любых процессов и применяются абсолютно во всех сферах жизнедеятельности», — отмечает министр имущественных отношений Московской области Наталья Адигамова.

С вопросами землепользования и имущественных отношений связан большой блок мер поддержки и стимулирования бизнеса. «Принцип максимального удобства для граждан и бизнеса нашел отражение в программе «Новая экономика Подмосковья». В части земельно-имущественных отношений это означает предоставление предпринимателям госуслуг в максимально короткий срок и с минимальным пакетом документов», — комментирует доцент Государственного университета управления Николай Кузнецов.

ЗА ОДИН РУБЛЬ

В середине марта в Московской области приняли закон, который направлен на поддержку предприятий, реализующих проекты импортозамещения. Он дает им возможность арендовать землю на установленный прайс-листом области срок всего за один рубль. Через три года после заключения договора инвестор сможет выкупить земельный участок всего за 15% от его кадастровой стоимости.

Приоритет будет отдаваться машиностроителям, производителям одежды, медоборудования и медизделий, электроники и электрооборудования, пищевой продукции, предприятиям из сферы сельского хозяйства. Однако для того, чтобы воспользоваться льготой, предпринимателям необходимо обосновать предлагаемый для реализации инвестпроект, предупреждает заместитель председателя правительства Московской области Анна Кротова.

Уже сформирован целевой банк земельных участков совокупной площадью 2,1 тыс. га — всего более 270 участков от 5 до 100 соток в 38 муниципалитетах. Сегодня на участие в программе аренды за рубль подано 57 заявок от потенциальных инвесторов, 25 из них в работе. Уже предоставлено восемь участков шести инвесторам, сообщают в пресс-службе регионального министерства имущественных отношений.

Первым предприятием, получившим за символическую плату участок в Ступино, стал завод «Трейлер», производящий автомобильные прицепы. Сейчас идет процесс получения разрешительных документов, после чего начнется проектирование нового производства, рассказал директор компании «Трейлер» Антон Кроль. «Планируем построить несколько цехов, инвестируя



ежегодно около 10 млн руб. в течение трех лет. По мере готовности будем запускать производство», — говорит Антон Кроль.

Также в рамках программы «Земля за рубль» машиностроительный завод «Тонар» получил в аренду три земельных участка в городском округе Орехово-Зуево. «Благодаря льготной программе у предприятия появилось дополнительно 6 га, которые будут использованы для расширения производства», — говорит начальник отдела по работе с государственными программами завода «Тонар» Ирина Севостьянова.

Николай Кузнецов также напоминает, что в Подмосковье еще действует новая специальная программа для фермеров по получению в пользование земельных участков площадью от 10 до 200 га на безвозмездной основе на срок до шести лет. Землю по программе «Подмосковные 10 гектаров» предоставляют в трех округах: Серебряных прудах, Лотошино и Шатуре. «Всего выделено более 1 тыс. га. Программа уже в действии, мы начали получать первые заявки», — рассказывает Анна Кротова. Два сельхозпроизводителя из Серебряных прудов уже получили три земельных участка общей площадью более 120 га. Фермеры будут заниматься выращиванием пшеницы.

В ОДИН КЛИК

Получение услуги льготной аренды полностью оцифровано — в конце марта на региональном портале государственных услуг (РПГУ) минмособлимуществом введена новая подслужба «Предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов в целях обеспечения импортозамещения». Во многом благодаря этому срок предоставления земли под производство не будет превышать 20 рабочих дней.

«На сегодня все 42 услуги земельно-имущественного комплекса переведены в онлайн-формат», — говорит Анна Кротова. На портале госуслуг юридические и физические лица могут оформить заявку и получить запрашиваемые права, сделав буквально несколько кликов. В «цифре», в частности, можно оформить в аренду без торгов объекты капитального строительства; согласовать границы участков, смежных с участками, находящимися в собственности Московской области; установить публичный сервитут для размещения коммуникационных сетей; оформить земельные участки в безвозмездное и бессрочное пользование. С подробной информацией о каждой услуге можно ознакомиться на портале РПГУ uslugi.mosreg.ru.

Еще одна актуальная новая опция, которая будет действовать до 1 марта 2023 года и также доступна в электронном виде на РПГУ, касается пролонгации на срок до трех лет договора аренды земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности. С начала действия закона аренду продлили уже около 900 граждан и компаний. Всего же на территории Подмосковья порядка 90 тыс. физических лиц, предпринимателей и компаний, которые могут воспользоваться новой мерой.

«Это, безусловно, существенная для бизнеса мера поддержки. Более того, продлить аренду можно без бюрократических проволочек. Я лишь подал одно заявление на портале, а через пять дней получил в личном кабинете уведомление о готовности допсоглашения», — рассказал представитель ООО «Авто-Старт-Д» Игорь Шевчук. За 2021 год в Подмосковье рассмотрено более 200 тыс. заявлений по земле, а с начала 2022 года госуслуг по земле предоставлено уже более 32,5 тыс. ■

↑ Машиностроительный завод «Тонар» по программе «Земля за рубль» получил в аренду три земельных участка. У предприятия появилось дополнительно 6 га, которые будут использованы для расширения производства

57

заявок подано на участие в программе «Земля за один рубль», шести инвесторам уже предоставлены участки

889

соглашений заключено в Московской области о пролонгации договора аренды земельных участков на срок до трех лет

₽1

будет стоить аренда земли для предприятий, реализующих в Московской области проекты по импортозамещению. Также подмосковные фермеры могут бесплатно получить 10 га в аренду на шесть лет

Фото: пресс-служба

Инструменты

Московская область полностью перешла на автоматизированное управление имуществом. Обновленная версия информационной системы упростит взаимодействие с арендаторами и повысит эффективность использования объектов.

Подмосковное имущество переходит в «цифру»



Фото: Getty Images Russia

МАРИНА ЖУРАВЛЕВА

Региональные системы управления имуществом обрабатывают огромное количество запросов в единицу времени. «Управление государственным и муниципальным имуществом в регионе — сложный процесс, — говорит доктор экономических наук, доцент кафедры «Финансы и кредит» Государственного университета управления Николай Кузнецов. — Количество объектов имущества исчисляется миллионами, а счет пользователей идет на десятки тысяч». Автоматизация этого процесса, по его мнению, позволяет упразднить бюрократию в решении имущественно-земельных вопросов.

АВТОМАТИЗАЦИЯ ДОХОДОВ

В новой Единой информационной системе в сфере управления государственным и муниципальным имуществом Московской области (ЕИСУГИ), по словам Николая Кузнецова, учтены в том числе сведения более чем о 170 тыс. земельных участков, более 400 тыс. объектов недвижимого имущества, более 440 тыс. объектов особо ценного движимого имущества, а также о интеллектуальной собственности, государственном участии в предприятиях и организациях. «Похвастаться такой си-

стемой могут далеко не все регионы России», — отмечает эксперт.

По его словам, собираемая в подобных системах информация — это big data в области управления имуществом, которая обеспечивает прозрачный и оперативный учет объектов и позволяет в каждый момент времени в одном месте получить полную и актуальную информацию о любом из них: технические характеристики, правовой статус, отчет о проводимых сделках, финансовые данные, фотографии строений и результаты аэрофотосъемки.

«Подмосковье — наиболее крупный регион по доле объектов недвижимости, которые зарегистрированы, и по объему сделок, именно поэтому здесь формируется лучшая правоприменительная практика, вырабатывается необходимая технология. Целый ряд нормативных актов принят в интересах людей и развития экономики, а также решения социальных вопросов. Технологии, которые мы выработали вместе с управленческой командой Московской области, сейчас транслируются на территории всей страны», — говорит глава Росреестра РФ Олег Скуфинский.

Автоматизация процессов управления имуществом повышает эффективность его использования, отмечают в минимущества Московской области. «После перевода

всех муниципалитетов Подмосковья на работу в ЕИСУГИ в 2021 году поступления от арендной платы за землю без учета иных факторов выросли примерно на 10%, — говорит министр имущественных отношений Московской области Наталья Адигамова. — Так, если человек может забыть выставить начисление или неправильно рассчитать арендную плату, то система позволяет оперативно выявлять и исправлять такие ошибки».

Вместе с тем автоматизация работы с имуществом — не самоцель. Само по себе создание информационной системы в данной области не сможет изменить жизнь бизнеса к лучшему. Главное — это интеграция ЕИСУГИ как единой системы со всеми сервисами, направленными на вовлечение имущества в оборот и его предоставление бизнесу — от инвестиционного портала Московской области до популярных картографических сервисов и навигаторов. Руководством региона поставлена задача в автоматическом режиме загружать на информационные ресурсы сведения о доступном для приобретения имуществе и оперативно реагировать на интерес бизнеса к нему. В этом смысле эффективность цифровой трансформации в имущественной сфере Московской области будет измеряться не в мегабайтах, а в рублях.

САМОУПРАВЛЕНИЕ ЧЕРЕЗ ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

В Московской области ЕИСУГИ внедрена с 2015 года, в 2019 году минимущество МО приняло решение обновить систему и разработать собственный продукт. «Существовавший функционал было трудно адаптировать под специфику региона: с начала 1990-х годов в Московской области земельными участками и объектами недвижимости на них распоряжались как органы государственной власти, так и органы местного самоуправления двух уровней. Всего было свыше 300 муниципальных образований», — говорит министр.

Перед разработчиками обновленной версии системы — ЕИСУГИ 2.0, по словам Натальи Адигамовой, стояла задача собрать вместе сведения обо всех объектах государственного и муниципального имущества, упорядочить систему начисления арендной платы, выставлять платежи и контролировать их поступление в бюджеты различных уровней. При этом система должна была стать простой и интуитивно понятной как для внутреннего, так и для внешнего пользователя. Во внутреннем контуре системы, в частности, работают представители органов госвласти и местного самоуправления и их подведомственных учреждений, которые ведут учет имущества, выявляют свободные объекты для вовлечения их в хозяйственный оборот. Внешний контур — личный кабинет для арендатора земельных участков, где наниматель может дистанционно управлять договором аренды и вносить платежи.

«Новая версия системы стала более дружелюбной, быстрой и понятной», — отмечает начальник управления ГКУ «Центр содействия развитию земельно-имущественного комплекса МО» Игорь Гаврилюк. Кроме того, по его словам, значительно по сравнению с предыдущей версией улучшились стабильность и надежность системы. Используемый ЕИСУГИ 2.0 стек технологий увеличил скорость работы пользователей и обеспечил новые функциональности и возможности, в том числе анализа состава государственного и муниципального имущества. Новая система, по его словам, полностью отражает все бизнес-процессы и функции минимущества МО и органов местного самоуправления муниципальных образований

региона с учетом постоянно меняющегося законодательства. Система постоянно обновляется.

«Росреестром и подмосковным минимуществом прорабатывается комплексная услуга по всем видам заявлений, направляемых в ведомство органами государственной власти и органами местного самоуправления области. Все наши решения направлены на создание удобных для людей механизмов и защиту их имущественных прав», — говорит Олег Скуфинский.

В настоящий момент, по словам Игоря Гаврилюка, команда разработчиков центра работает над версией электронного договора аренды, заключаемого по результатам торгов: «Новая функциональность позволит гражданам и юридическим лицам, являющимся победителями аукциона на право заключения договора аренды имущества, подписывать и регистрировать договор проактивно — не выходя из дома, через личный кабинет арендатора». Эти доработки будут завершены в текущем году.

В целом в системе зарегистрировано более 70 тыс. арендаторов государственного и муниципального имущества Московской области. «Любой арендатор может получить доступ посредством учетной записи от портала «Госуслуги» без дополнительной регистрации», — отмечает Игорь Гаврилюк. — Многие уже воспользовались такой возможностью и оценили удобство оплаты аренды онлайн».

НАЛОГОВЫЙ ЭФФЕКТ

Важность ЕИСУГИ для области невозможно переоценить. Налог на недвижимость — главный источник пополнения местных бюджетов. Если год назад ежемесячно на учет ставилось 1,2 тыс. объектов недвижимости, то сейчас — 2,4 тыс. в месяц. С начала 2022 года по этой статье поступило 4,7 млрд руб., что на 400 млн больше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Для реализации инвестиционных и социальных проектов в Подмосковье выявлено 128 земельных участков в 46 городских округах. Это позволит открыть новые производства и увеличить налоговые поступления. Работа по вовлечению недвижимости в хозяйственный оборот ведется вместе с территориальным управлением Росреестра и Федеральной налоговой службой. ■

Решение

Подмосковье делает акцент на «дачной амнистии»



← После вступления в силу в мае этого года закона о «дачной амнистии» в ускоренном порядке уже зарегистрировано 2 тыс. объектов недвижимости

С начала 2022 года процедуру упрощенного порядка регистрации загородной недвижимости в регионе прошло более 21 тыс. домов и участков. Однако «вне закона» все еще остается более 100 тыс. объектов.

ПЕТР АЛЕКСЕЕВ

В конце прошлого года президент РФ подписал закон об очередном продлении упрощенного порядка регистрации объектов загородной недвижимости (в том числе уже построенных дач, земельных участков, жилых и садовых домов, бань) в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) до 1 марта 2031 года.

КОГО ПОСЧИТАЛИ

Для Московской области, занимающей среди субъектов РФ одну из лидирующих позиций по количеству объектов загородной недвижимости, вопрос «дачной амнистии» особенно актуален. Всего в регионе 3,32 млн дач и участков, из них на сегодня зарегистрировано собственниками 3,2 млн, отмечает директор департамента недвижимости федерального проекта «Цифровые СНТ» Федор Мезенцев. «С 2006 года, за все время действия «дачной амнистии», выявлено более 1,1 млн объектов без

прав, зарегистрировано около 700 тыс., в том числе 400 тыс. — на землях садовых некоммерческих товариществ (СНТ)», — рассказывает министр имущественных отношений Московской области Наталья Адигамова.

В этом году минмосobl-имущество сформировало реестр земельных участков, на которых расположены незарегистрированные дома: сейчас их около 180 тыс. С начала 2022 года в регионе по «дачной амнистии», по словам Федора Мезенцева, зарегистрировано свыше 21 тыс. объектов, еще более 102 тыс. планируется оформить до конца года.

ЗАЧЕМ ЭТО НУЖНО

По словам заместителя председателя правительства Московской области Анны Кротовой, основной плюс государственной регистрации недвижимости в том, что она дает гарантию защиты прав собственности и возможность совершения сделок без ограничений: «Незарегистрированный дом, например, нет возможности застраховать,

а в случае продажи владельцы не смогут его ни оценить, ни продать».

«Дачная амнистия» распространяется как на земельные участки, которые предоставлены гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, строительства гаража для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, так и на объекты капитального строительства, расположенные на таких участках, уточняет начальник управления кадастра и геодезии ГУП «Московское областное бюро технической инвентаризации» Ирина Козлова.

Причем сегодня собственники садовых и дачных участков в Подмосковье могут зарегистрировать свое имущество не выходя из дома. С этой целью в регионе работают сервисы выездной регистрации.

Еще один существенный аргумент — возможность регистрации в оформленном загородном доме или на даче как по месту жительства. «Можно прописаться и прикрепить к поликлинике и детскому саду, провести газ, получить компенсацию при утрате имущества или изъятия, получить налоговый вычет до 260 тыс. руб., сэкономить на электричестве до 30%, получить скидку на транспортный налог — в первый год 100%, во второй 50%», — рассказывает Анна Кротова. Пенсионеры, по ее словам, освобождены от налога на дом, являющийся их местом жительства.

КАК ЭТО РАБОТАЕТ

С января 2019 года действует утвержденный постановлением правительства РФ порядок признания садового дома жилым и наоборот. Основанием может служить решение органа местного самоуправления муниципального образования по заявлению собственника.

Заявление подается непосредственно в администрацию либо через МФЦ. В нем указываются кадастровые номера дома и земельного участка, на котором он расположен, почтовый адрес или адрес электронной почты заявителя; прикладываются выписка из ЕГРН в отношении дома, нотариально удостоверенное согласие третьих лиц (если дом был обременен правами с их стороны), а также специальное заключение по обследованию технического состояния объекта, которое нужно получить заранее. Его могут дать как специалисты МособлБТИ, так

и коммерческие организации, имеющие членство в саморегулируемой организации в области инженерных изысканий. Срок принятия решения по запросу не превышает 45 дней с момента подачи.

На «узаконенном» участке можно построить как садовый дом для сезонного использования, так и жилой дом, в котором возможно и проживание, и регистрация. «Нужно только уведомить о начале или завершении строительства уполномоченный орган», — предупреждает Ирина Козлова. Как отмечает Федор Мезенцев, строительство возможно только на землях для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), личных подсобных хозяйств или садоводств. Есть также ограничения по параметрам постройки: высота дома не должна быть больше 20 м и трех этажей, он не должен находиться ближе 3 м к границе участка, а также не может затрагивать зоны ограничения строительства, например водоохранные зоны, мосты, трубопроводы.

Впрочем, ряд таких ограничений летом прошлого года был снят на уровне поправки, внесенных в законодательство о государственной регистрации. «Существенно упрощена постановка на кадастровый учет и государственную регистрацию прав на индивидуальные жилые дома в границах приаэродромных зон ключевых московских аэропортов», — отмечает советник руководителя МособлБТИ Валерий Смирнов.

Теперь не требуется согласовывать с авиационными властями размещение объектов ИЖС, садовых домов, гаражей для собственных нужд граждан на земельных участках с видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», «для ведения садоводства», «для ИЖС», «для дачного хозяйства». По словам министра правительства Московской области по архитектуре и градостроительству Владислава Гордиенко, данные изменения избавят от получения согласований более 11 тыс. заявителей. «С июля 2021 года по апрель 2022-го в трех основных районах — Ленинском, Домодедово и Раменском, по которым было больше всего жалоб на приаэродромные территории, — более 8 тыс. объектов уже зарегистрированы», — говорит Валерий Смирнов. ■

Фото: Елена Горбачева/Коммерсантъ

«МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ» (18+)

Тематическое приложение к «Ежедневной деловой газете РБК»

Является неотъемлемой частью «Ежедневной деловой газеты РБК» № 070 (3563) от 1 июня 2022 г.

Распространяется в составе газеты

Материалы подготовлены редакцией партнерских проектов РБК+

Рекламно-информационный проект: Главное управление по информационной политике Московской области

Учредитель: ООО «БизнесПресс»

Издатель: ООО «БизнесПресс»

Директор ИД РБК+: Ирина Митрофанова

Главный редактор партнерских проектов РБК+: Наталья Кулакова

Редактор РБК+ «Московская область»: Аделя Фатехова

Выпускающие редакторы: Алина Петракова, Марина Зубакова

Руководитель дизайн-департамента: Николай Реутин

Дизайнеры: Дмитрий Иванов, Сергей Пивоваров

Фоторедактор: Алена Кондюрина

Корректоры: Татьяна Поленова, Маргарита Тарасенко

И.о. главного редактора газеты: Петр Геннадьевич Канаев

Рекламная служба: 8 (495) 363-11-11, доб. 1342

Коммерческий директор издательства РБК+: Анна Брук

Директор по продажам РБК+: Евгения Карлина

Директор по производству: Надежда Фомина

Адрес редакции: 115280, Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 26, стр. 3