

ПРОТОКОЛ № 2

**заседания Экспертного Совета
при Уполномоченном по защите прав предпринимателей
в городе Москве по проблемам землепользования,
имущественных прав и кадастровой оценки земли**

03 июля 2014 г.

г. Москва

На заседании присутствовали:

Члены Экспертного Совета:

1. Алексаян Артур Олегович - Председатель Экспертного Совета
2. Ашихмин Игорь Михайлович
3. Бутько Юлия Николаевна
4. Комар Ирина Алексеевна
5. Левянт Борис Владимирович
6. Прорвич Владимир Антонович
7. Рядский Владимир Иванович
8. Сторожук Олег Андреевич

Аппарат Уполномоченного:

1. Левкин Владимир Валентинович – Начальник Управления Уполномоченного по защите прав предпринимателей в городе Москве
2. Рябушев Андрей Константинович
3. Елисеева Ирина Николаевна
4. Нельга Виктория Олеговна

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Проблемы оценки стоимости земельного участка при выкупе отдельно стоящего здания по 159 ФЗ.

СЛУШАЛИ:

Сторожука О.А. В сообщении было обращено внимание экспертов на наличие различных трактовок в Федеральном и Московском законах понятия «стоимости» недвижимого имущества, что существенно влияет на совершение сделок с ним предпринимателями, а именно:

— Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

— Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» определено, что **выкуп недвижимого имущества осуществляется по рыночной стоимости.**

— Законом города Москвы (Земельный кодекс предусматривает, что цена для продажи земельного участка определяется нормативным актом субъекта РФ) от 19 декабря 2007 года № 48 «О землепользовании в городе Москве», согласно п. 4 ст. 6 определено, что **земельные участки выкупаются по кадастровой стоимости**, если иное не установлено федеральным законодательством.

— Вместе с тем в соответствии с нормой ч. 3 ст.11 «Порядок приватизации государственного и муниципального имущества» Федерального закона от 21.12.2001г. 178-ф "О

приватизации государственного и муниципального имущества" при приватизации стоимость земельных участков принимается равной их кадастровой стоимости только в случае создания хозяйственного общества путем преобразования унитарного предприятия. В иных случаях стоимость земельных участков принимается равной рыночной стоимости земельных участков, определенной в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В обсуждении приняли участие Ашихмин И.М., Рядский В.И. и другие эксперты. Также поступило предложение, чтобы при выкупе помещений в комплексе с земельным участком исключалось пятно застройки на земельном участке.

Предложение:

Рекомендовать М.М.Вышегородцеву обратиться в Главное Управление Министерства Юстиции Российской Федерации по Москве за разъяснением относительно наличия или отсутствия противоречий и несоответствия Закона города Москвы от 19.12.2007 N 48 «О землепользовании в городе Москве» Федеральному закону от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» в части определения рыночной стоимости согласно федеральному Законодательству, а по итогам полученных разъяснений обсудить данный вопрос на очередном заседании Экспертного Совета.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА- 7», «Против - нет», «Воздержались -1»

2. О предоставлении льгот субъектам малого и среднего предпринимательства.

СЛУШАЛИ:

Сторожука О.А. Исходя из Постановления Правительства города Москвы от 29.10.13г. № 710-ПП «О внесении изменений в правовые акты Правительства Москвы», льготы предоставляются субъектам малого и среднего предпринимательства, арендующим помещения менее 300 кв. м. Предприниматели, арендующие помещения на аналогичных условиях, но площадь которых более 300 кв.м., платят арендную плату по рыночной стоимости, что в случаях незначительной разницы в площадях может попадать под определение дискриминации.

Рядского В.И., Который обозначил существующую проблему относительно высоких ставок арендной платы, что приводит к прекращению предпринимательской деятельности рядом компаний и предпринимателями.

Предложения:

1. Рекомендовать М.М. Вышегородцеву внести предложение Мэру города Москвы о внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 25 декабря 2012 г. N 800-ПП "О мерах имущественной поддержки субъектов малого предпринимательства, арендующих объекты нежилого фонда, находящиеся в имущественной казне города Москвы", а именно:

п. 1.1 изложить в следующей редакции:

«Субъектам малого предпринимательства, арендующим объекты нежилого фонда находящиеся в имущественной казне города Москвы, по действующим договорам аренды, заключенным без проведения торгов на часть арендуемой площади размером до 300 кв. м.»

2. В связи с изменившейся экономической ситуацией продлить срок действия пункта 2 постановления до 01 июля 2016 года.

3. Указанные изменения ввести в действие с 01.07.2014 года.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА- 7», «Против - нет», «Воздержались -1»

3. О наличии признаков нарушения законодательства Российской Федерации и города Москвы при проведении кадастровой оценки земли со стороны государственных органов города Москвы.

СЛУШАЛИ:

Будько Ю.Н. В связи с возникшими вопросами, на первом Экспертном Совете при Уполномоченном по защите прав предпринимателей по проблемам землепользования, имущественных прав и кадастровой оценки земли, по проведению кадастровой оценки земли со стороны ОАО «Городской кадастр» экспертами был произведен предварительный анализ деятельности указанной организации.

Эксперты заслушали и обсудили представленную информацию.

Комар И.А. Сообщила о результатах проведенного анализа отчета оценщика об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории города Москвы (за исключением земельных участков), проведенного за 2013 год. Выявлены нарушения требований Технического задания к Государственному контракту, в части включения НДС при расчетах кадастровой стоимости. Расчеты произведены с учетом земельных участков, что приводит к двойному налогообложению.

Предложения:

1. Просить Вышегородцева М.М. направить запрос в Департамент по конкурентной политике города Москвы о предоставлении документации о конкурсе, проведенном в 2012 году на заключение договора между Департаментом городского имущества и ОАО «Городской кадастр» на определение кадастровой стоимости земли. Текст запроса предварительно подготовить силами членов Экспертного Совета.

2. Просить Будько Ю.Н. подготовить юридическое заключение относительно исключения двойного учета стоимости земли при налогообложении и продаже имущественных комплексов. Рекомендовать Вышегородцеву М.М. обратиться к Мэру города Москвы с информацией о необходимости внесения изменений в соответствующие законы и постановления города Москвы. Текст обращения предварительно подготовить силами членов Экспертного Совета.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА- 7», «Против - нет», «Воздержались -1»

4. Обсуждение конкретных жалоб и обращений, поступивших Уполномоченному по защите прав предпринимателей за прошедший период.

По представлению Аппарата Уполномоченного эксперты рассмотрели конкретные жалобы предпринимателей, обсудили возможные формы работы с ними, рекомендовали последовательность действий Уполномоченного.

Председатель Экспертного Совета



А.О.Алексаян