

**Губернатору Мурманской области  
М.В. Ковтун**

Уважаемая Марина Васильевна!

Обращаемся к Вам как к Губернатору Мурманской области, ответственному, в том числе, за реализацию политики Федерального центра в нашем регионе, а также как к члену политсовета партии «Единая Россия».

**Предварительно считаем необходимым подчеркнуть, что данным письмом мы ни в коем случае не просим Вас решать вопросы, относящиеся к компетенции суда, а также давать какие-либо оценки юридического характера.**

Речь идёт исключительно о том, что относится к Вашей компетенции, как Губернатора Мурманской области, так и представителя партии «Единая Россия».

В ноябре 2014 года Советом депутатов города Мурманска было принято Решение №3-41 (далее - Решение), утвердившее новую методику расчёта стоимости аренды в городе Мурманске.

Как неоднократно **публично** заявлял Глава муниципального образования г. Мурманск Веллер А.Б., мотивом для принятия подобного Решения являлся тот факт, что **«недобросовестные землевладельцы»** с помощью **«недобросовестных оценщиков»**, **«используя лазейки в законодательстве»** существенно занизили арендную плату за землю, в результате чего бюджет города Мурманска **«недополучил»** сотни миллионов рублей.

Ранее арендная плата за землю определялась исходя из кадастровой стоимости данного земельного участка. Предприниматели, по словам Веллера, **«занижали»** кадастровую стоимость и, соответственно, занижали арендную плату. Новая методика исключила использование кадастровой стоимости для расчёта арендной платы, что позволило (также по словам Веллера) компенсировать **«потери бюджета»**.

Хотим довести до Вашего сведения следующее:

**1. Используя вышеуказанную риторику, господин Веллер намеренно вводит в заблуждение общественность.**

А именно: **НЕ СУЩЕСТВУЕТ** никаких **«лазеек в законодательстве»**, позволяющих **«занизить кадастровую стоимость»** земли.

Во-первых, нормативная база, касающаяся кадастровой и рыночной оценки земель, содержит в себе и Земельный кодекс, и Закон «Об оценочной деятельности», и «Федеральный стандарт оценки», и многое другое, в том числе Постановления Правительства, судебную практику, научные

исследования и прочее. Не существует никакой «лазейки» для неоспариваемого или (и) безнаказанного занижения кадастровой стоимости земли.

Во-вторых, то, что господин Веллер назвал «лазейкой в законодательстве», и «массовым занижением арендной платы» **является частью федеральной политики**, и городские власти были обязаны это знать.

До Земельной реформы никто в России кадастровую оценку не проводил, и данный процесс проходил в два этапа.

На **первом этапе** была проведена массовая оценка земель. Далее, на **втором этапе**, Федеральный центр, прекрасно осознавая, что массовая оценка земель не даст точных результатов (и это невозможно в принципе), дал возможность уточнить кадастровую цену конкретного земельного участка через механизм двухэтапной независимой оценки.

**То, что Веллер А.Б. назвал «лазейкой в законодательстве», - это не «лазейка», а чётко работающий правовой механизм, составляющий часть осознанной федеральной политики.**

В Мурманске на первом этапе была проведена массовая оценка земель.

Далее на втором этапе примерно 700 предпринимателей из 2500 сочли стоимость своей земли необъективной, и реализовали своё право установить её кадастровую (рыночную) цену через вышеуказанный механизм независимой оценки.

По понятным причинам городские власти города Мурманска разочаровали результаты второго этапа кадастровой оценки.

Казалось бы, городские власти Мурманска не обладают полномочиями корректировать Федеральную политику в области земли. Тем не менее, они **фактически попытались вернуть результаты массовой кадастровой оценки. Развернув при этом клеветническую кампанию в адрес как предпринимателей, воспользовавшихся своими правами, и совершивших действия в русле федеральной политики,** так и целой отрасли независимой оценки.

**2. В результате Решения городских властей положение многих предпринимателей значительно ухудшилось, о чём ярко свидетельствует статистика и документально подтвержденные факты, которыми располагает Уполномоченный по правам предпринимателей при Губернаторе Мурманской области Морарь И.Н.**

Арендные платежи за землю у многих предпринимателей увеличились в десятки раз, прежде всего это касается малого бизнеса в реальном секторе, производящего продукцию, несмотря на кризис, чьи земельные участки находятся в промзонах и не подходят для строительства гипермаркетов и торговых центров и обладают соответствующей рыночной стоимостью.

А между тем, и Президент РФ и Правительство РФ и Федеральное собрание РФ и партия «Единая Россия» проводят четкую и недвусмысленную политику облегчения участи малого бизнеса в условиях кризиса, делегируя регионам полномочия снижать налоговое и иное бремя.

Однако очевидно, что Веллеру А.Б. Федеральный центр во главе с Президентом РФ не указ, принципы единого экономического пространства **в едином государстве** не кажутся столь значительными, что ими нельзя пренебречь, а федеральную политику в отдельном взятом городе можно отменять и устанавливать собственную по своему усмотрению. Что является недопустимым.

### **3. Одной из крупнейших компаний города Мурманска инициирован судебный спор с целью отмены Решения городских властей.**

Отдельно следует подчеркнуть, что Решение городских властей не содержит правового механизма определения объективности арендной платы конкретного земельного участка. При том, что Веллер А.Б. неоднократно публично заявлял, что Методика «сырая», «нуждается в доработке», и предлагал персонально обращаться в администрацию города, чтобы «решать вопрос».

Фактически, Веллер оставил предпринимателям только лишь возможность идти в администрацию города и ПРОСИТЬ, вместо того, чтобы идти в суд и требовать.

Ранее же, предприниматели, несогласные с размером арендной платы, имели возможность персонально и независимо ни от кого оспаривать её размер, через оспаривание величины кадастровой стоимости.

С учётом вышеизложенного, просим Вас вступить за предпринимателей города Мурманска, а также защитить политику, как Федерального центра, так и партии «Единая Россия».

Даже если суд встанет на сторону предпринимателей, то где гарантия, что городские власти снова что-нибудь не придумают?

Кроме того, где гарантия, что власти иных муниципалитетов нашего региона не сделают что-либо подобного?

Всего лишь за год до выборов в Государственную и Областную Думу городские власти резко ухудшили положение малого бизнеса в столице нашего региона, и если тоже самое сделают власти иных муниципалитетов, то малый бизнес всей Мурманской области попадёт в трудное положение, что ни в коем случае нельзя допустить.

С этой целью мы предлагаем Вам инициировать соответствующие поправки в Закон Мурманской области от 31.12.2003 № 462-01-ЗМО «Об основах регулирования земельных отношений в Мурманской области», согласно которым:

✓ Арендная плата за землю в Мурманской области должна исчисляться только исходя из её кадастровой стоимости, и в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности.

✓ Арендная плата за землю, находящуюся в муниципальной собственности, не может быть выше ставок, установленных для земель в федеральной собственности.

Также просим Вас принять наших представителей для того, чтобы в личной беседе в конструктивном русле мы смогли наиболее полно и квалифицированно изложить Вам свою позицию, а также дать ответы на возможные вопросы.

Надеемся на Вас,