

Власова Татьяна Владиславовна, с.н.с. ЛУИ НИУ ВШЭ - СПб

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ «ДАЧНОЙ АМНИСТИИ»: ВЗГЛЯД ЭКСПЕРТОВ

ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ ЭКСПЕРТНОГО ОПРОСА

- ▣ **Оценка хода и результатов введенной процедуры регистрации недвижимого имущества граждан;**
- ▣ **Оценка факторов, влияющих на темпы «дачной амнистии», выявление факторов, сдерживающих массовое участие заинтересованного населения;**
- ▣ **Сбор мнений и предложений по дальнейшей реализации реформы.**

ПРОВЕДЕНИЕ ОПРОСА

- Место – СПб и Ленинградская область
- Участники опроса - председатели садовых товариществ; риэлторы и юристы, занимающиеся «дачной амнистией»; представители органов управления.
- Время - июнь-август 2011 г.

Задача 1.

ОЦЕНКА ХОДА «ДАЧНОЙ АМНИСТИИ»

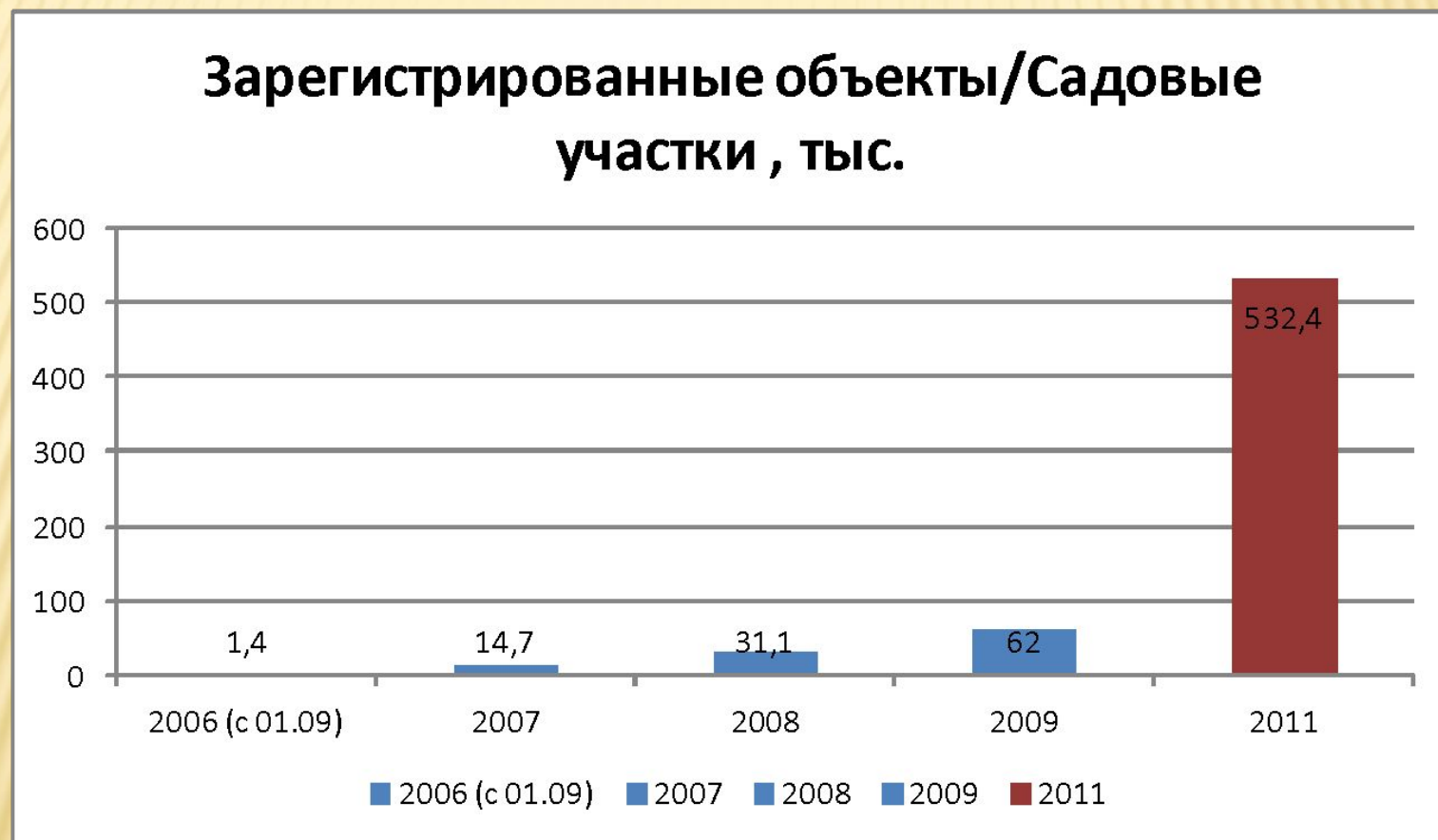
ЦЕЛИ «ДАЧНОЙ АМНИСТИИ»

- Распространенное мнение:
 - упростить процедуры регистрации земельных участков и строений для легализации неоформленной недвижимости граждан;
 - расширить налогооблагаемую базу.
- Нераспространенное мнение:
 - вовлечение недвижимого имущества и земельных участков в оборот;
 - формирование предпосылок к трансформации садоводств в муниципальные образования.

ПРОБЛЕМЫ ПРОВЕДЕНИЯ «ДАЧНОЙ АМНИСТИИ»

- **упрощенная регистрация проходит не очень активно и результативно** («Идет с переменным успехом»; «Развивается не очень активно»; «Оценка в целом положительная, но сказать, что введение амнистии повлекло за собой резкое увеличение числа желающих зарегистрировать свою недвижимость, нельзя»).
- **процесс регистрации после введения «амнистии» не стал проще** («Амнистии как таковой нет») или даже стал труднее («14 лет работаю в районе с недвижимостью – с каждым годом все хуже, длиннее и дороже»).

ДИНАМИКА УПРОЩЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ОТДЕЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ГРАЖДАН В САНКТ- ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ



Задача 2.

ФАКТОРЫ «ДАЧНОЙ АМНИСТИИ»

ФАКТОРЫ, СДЕРЖИВАЮЩИЕ ПРИВАТИЗАЦИЮ

- нормативное обеспечение;
- административное регулирование;
- издержки;
- состояние прав собственности:
гарантии, доверие

НОРМАТИВНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

Мнения экспертов разделились примерно поровну:

▣ **Закон ФЗ-№93 адекватен поставленной задаче**

«К закону претензий нет, он позволяет работать» - риэлтор;
«Закон – это был шаг вперед» - риэлтор; «После принятия закона регистрировать землю стало больше людей» - представитель органов управления

▣ **Закон не привел к существенному прощению регистрации недвижимого имущества**

«Фактически закон о дачной амнистии никак не сказался на процедуре оформления садовых участков в собственность. Нужно собрать те же документы и пройти те же инстанции, что и при оформлении ИЖС» - риэлтор;
«Упрощения процедуры не произошло» - председатель садоводства; «После принятия закона мало что изменилось» - председатель садоводства

«ПОДВОДНЫЕ КАМНИ» ЗАКОНА

- возможность регистрации дома по декларации, заполненной самостоятельно, и регистрации садового земельного участка без межевания

«Дом по декларации и собственным обмерам зарегистрировать можно, но опасно потому, что при последующей сделке, если при проверке обнаружат несоответствия, то надо будет заново оформлять собственность. Почти все предпочитают оформлять строения по общей схеме с приглашением специалистов для составления технического паспорта» (риэлтор); «В основном упростилась регистрация дома на садовом участке. По земле, если нет межевания, то процедура осталась такая же сложная» (риэлтор)

АДМИНИСТРАТИВНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ: НАМЕРЕНИЯ

О создании Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (2009)

- Цель реорганизации - сделать максимально доступной для граждан услугу по оформлению прав собственности. То есть избавить граждан от стояния в очередях, нервотрепки и ликвидировать "теневой" сектор, который предлагает свои услуги по "ускорению" госуслуг.
- Хотя административными регламентами каждый шаг прописан по срокам, соблюдаются они далеко не всегда. В единой службе подобные "нестыковки" будут исключены. Да и подготовка документов, возможно, обойдется дешевле.
- Уже к следующему году специалистов БТИ и землемеров заменят специалисты "широкого профиля" - кадастровые инженеры.
- Впоследствии новая служба установит терминалы для граждан, так называемые инфоматы, где можно будет записаться в "электронную очередь", уточнить, какой пакет документов надо представить на регистрацию, заполнить некоторые бланки.

Зам. Министра Минэкономразвития России Игорь Манылов//Российская газета от 2 февраля 2009

АДМИНИСТРАТИВНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ: РЕАЛЬНОСТЬ

Среди всех категорий экспертов преобладает мнение о том, что процедуры «дачной амнистии» являются сложными:

«Процедура необоснованно сложная, что, по сути, противоречит цели государства – скорейшее повсеместное оформление всех прав на недвижимость» - представитель органов управления;
«Сложная процедура. Если это амнистия, то все должно быть просто» - риэлтор.

АДМИНИСТРАТИВНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ: РЕАЛЬНОСТЬ

- неясность алгоритма действий («Люди не всегда понимают всю процедуру» - риэлтор, «Нет общей понятной для населения схемы – куда идти и с какими документами» - риэлтор);
- некачественная подготовка документов (прежде всего, кадастровых паспортов) («Кадастровые палаты – это ошибки, длительные сроки, лишняя трата времени и средств» - риэлтор; «Плохое исполнение процедур на местах – в кадастровой палате, в регистрационной палате. Повлиять на эти структуры ни регион, ни местные власти не могут, потому что это федеральные структуры» - представитель органов управления);
- длительность оформления документов («Кадастровая палата – могут три раза переносить сроки» - риэлтор; «Наблюдается постоянное срывание сроков на 1-2 месяца» - риэлтор; «Основная задержка – кадастровая палата, вместо 1 месяца они держат документы по 3 и больше месяцев» - риэлтор).

АДМИНИСТРАТИВНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ: РЕАЛЬНОСТЬ

- **Кадровое обеспечение** : «Мало специалистов, их слабая подготовка» - представитель органов управления; «Руководство <кадастровой палаты> поменялось и пришли новые сотрудники без опыта, это очень сказывается на оформлении, большая путаница» - председатель садоводства.
- **Материально-техническое обеспечение** : «Почему кадастровая палата задерживает? Очевидно, есть проблемы с техническим обеспечением их работы. Если есть ошибки, значит программ нет или они плохие» - риэлтор; «Кадастровая палата всегда срывает сроки, но виновата не служба, а условия работы сотрудников – подвал, нет вентиляции» - представитель органов управления.
- **Порядок и режим работы**: «Единых стандартов обслуживания нет» - риэлтор; «Отсутствие правильной организации труда, в том числе плохая штатная организация, не налаженный документооборот» - представитель органов управления; «Кадастровая палата работает два раза в неделю» - риэлтор.

АДМИНИСТРАТИВНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ: РЕАЛЬНОСТЬ

Несогласованность действий:

- регистрационной и кадастровой плат («Кадастровая палата и регистратор – это один орган, а действуют они не согласованно, друг на друга никак не влияют» - риэлтор);
- бюро технической инвентаризации и кадастровых палат («Земля и строения описываются разными службами - БТИ и кадастровая палата, они не связаны между собой, ведут собственный учет» - риэлтор);
- регистрационной и налоговой служб («Бываю случаи, когда участок приватизирован, но кадастровая палата не успевает передать документы в налоговую вовремя, что вызывает неразбериху с уплатой налогов. Иногда получается, что требуют налог дважды» - председатель садоводства).

ИЗДЕРЖКИ ПРИВАТИЗАЦИИ

- ▣ **Высокая стоимость оформления (технический паспорт дома, межевание, кадастровый паспорт, согласование приватизации с органом МСУ, справки и копии документов).**
- ▣ **Длительность оформления (от 6 месяцев до 1 года).**
- ▣ **Очереди и прочие неудобства работы органов управления**
- ▣ **Сложность получения необходимой информации**

ИЗДЕРЖКИ ПРИВАТИЗАЦИИ: КОРРУПЦИЯ

- **Коррупция есть (2/3 экспертов). Поводы:**
 - **Ускорении процесса регистрации:***«Коррупции как таковой нет, просто очень долго все»* (риэлтор);
«<Вымогательства> нет, только срывы сроков» (представитель органов управления)
 - **Решение сложных случаев**
 - **Увеличение площади приватизируемого земельного участка:** *«Коррупционные схемы есть - могут потребовать деньги за прирезку площади участка... Бороться с этим сложно, бороться может только тот, кто готов идти до конца, до судов и пр. Легко они не сдаются»* (риэлтор)

ИЗДЕРЖКИ ПРИВАТИЗАЦИИ: КОРРУПЦИЯ

- Коррупции нет: 1/3 экспертов с проявлениями коррупции в данной сфере не сталкивалась

ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

- **Большая часть экспертов считает, что права собственности в нашей стране защищены плохо, и это обстоятельство тоже влияет на решение граждан о приватизации недвижимого имущества:**

«По большому счету, в правовом поле собственность не защищена, если надо, то у любого человека можно отнять все, что угодно» (председатель садоводства);

«Частная собственность в России защищена декларативно. Такое отношение не только к земле, но и ко всей собственности. Частная собственность – ничто, и государство это активно показывает» (представитель органов управления);

«Собственность в России не очень защищена, если государству надо, то отнимут» (риэлтор)

Задача 3.

ДАЛЬНЕЙШАЯ РЕАЛИЗАЦИЯ РЕФОРМЫ

НЕОБХОДИМЫЕ ПОЛИТИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ

- ▣ **Продуманная земельная политика:** неудачи «дачной амнистии» являются следствием непоследовательных действий в целом в сфере управления земельными ресурсами.
- ▣ **Полноценное ведение земельного кадастра**
- ▣ **Муниципализация садовых товариществ**

СОПУТСТВУЮЩИЕ ДЕЙСТВИЯ

- Инвентаризация землеотвода и землепользования в садовых товариществах.
- Информирование, разъяснение и убеждение населения в связи с новыми институциональными нормами.
- Действительное упрощение процедур регистрации.
- Улучшение работы государственных органов, связанных с регистрацией.