

О критериях оценки достижений целевых показателей по целевым моделям «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества» и «Регистрация права собственности на земельные участки и объекты недвижимого имущества» при внедрении в Санкт-Петербурге целевых моделей упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности Санкт-Петербурга».

Москва

19 октября 2017г.

Инвестиционная привлекательность региона

Инвестиционная привлекательность региона - это совокупность благоприятных для инвестиций факторов характеризующих инвестиционный климат региона и отличающих данный регион от других. Определяется инвестиционным потенциалом и инвестиционным риском.

Инвестиционный потенциал региона — это потенциальные возможности региона к развитию экономики, который учитывает готовность региона к приему инвестиций с соответствующими гарантиями сохранности капитала и получения прибыли инвесторами.

Инвестиционный риск — это вероятность (возможность) потери капитала, в том числе законодательный риск.

Приобретение права как результат инвестирования — это способ вознаграждения инвестора за те вложения, которые он сделал

«Наша страна сейчас крайне заинтересована в масштабном притоке частных, в том числе иностранных, инвестиций. Именно **стабильность собственности** привлечет инвестора в Россию. В первую очередь необходимо развивать национальный капитал, соблюдать правила игры, не меняя их по произволу отдельного чиновника». (План Путина: словарь политических терминов.

Алексей Чадаев, издательство Европа, Москва, 2007г).



О собственности:

«Природа вложила в человека некоторые врожденные инстинкты, как то: чувство голода, половое чувство и т. п. и одно из самых сильных чувств этого порядка - чувство собственности». – **Петр Столыпин** "Письмо Л.Н. Толстому, 23.10.1907"

«Единственная задача правительства - охрана частной собственности». –

Джон Локк (1632-1704, Англия, политический философ).

«Право собственности свято, и должно быть неприкосновенно». - **Николай II.**

Распоряжение Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2017г. №12-рп «Об утверждении плана мероприятий («Дорожных карт») по внедрению в Санкт-Петербурге целевых моделей упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности Санкт-Петербурга».

Основная задача «Дорожных карт» - фиксация факта возникновения объекта инвестирования и регистрация права собственности Инвестора на образованный объект, **в строго установленные целевыми моделями сроки.**

В ЕГРН отсутствуют:

- ❖ Картографическая основа ведения кадастра;
- ❖ Границы Санкт-Петербурга;
- ❖ Границы муниципальных образований;
- ❖ Генеральный план,;
- ❖ Правила землепользования и застройки города, (при 100% текущем значении доли муниципальных образований с утвержденными генеральными планами и планами землепользования и застройки территории)

т.е. отсутствует значительная и значимая информация, используемая кадастровыми инженерами при осуществлении деятельности.

Требования к образованию объектов недвижимости

ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Образуются в соответствии с требованиями к градостроительной деятельности, т.е. деятельности по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемой в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений (ГрК, ст.1),

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Основные требования к образованию ЗУ: учет при подготовке схемы расположения не только сведений ГКН об определенной территории, но и материалов и сведений утвержденных документов территориального планирования; правил землепользования и застройки; проектов планировки территории; землеустроительной документации; положения об особо охраняемой природной территории; о зонах с особыми условиями использования территории; о земельных участках общего пользования и территориях общего пользования, красных линиях; о местоположении границ земельных участков, о местоположении зданий, сооружений. (Приказ Минэкономразвития России от 27.11.2014 № 762)

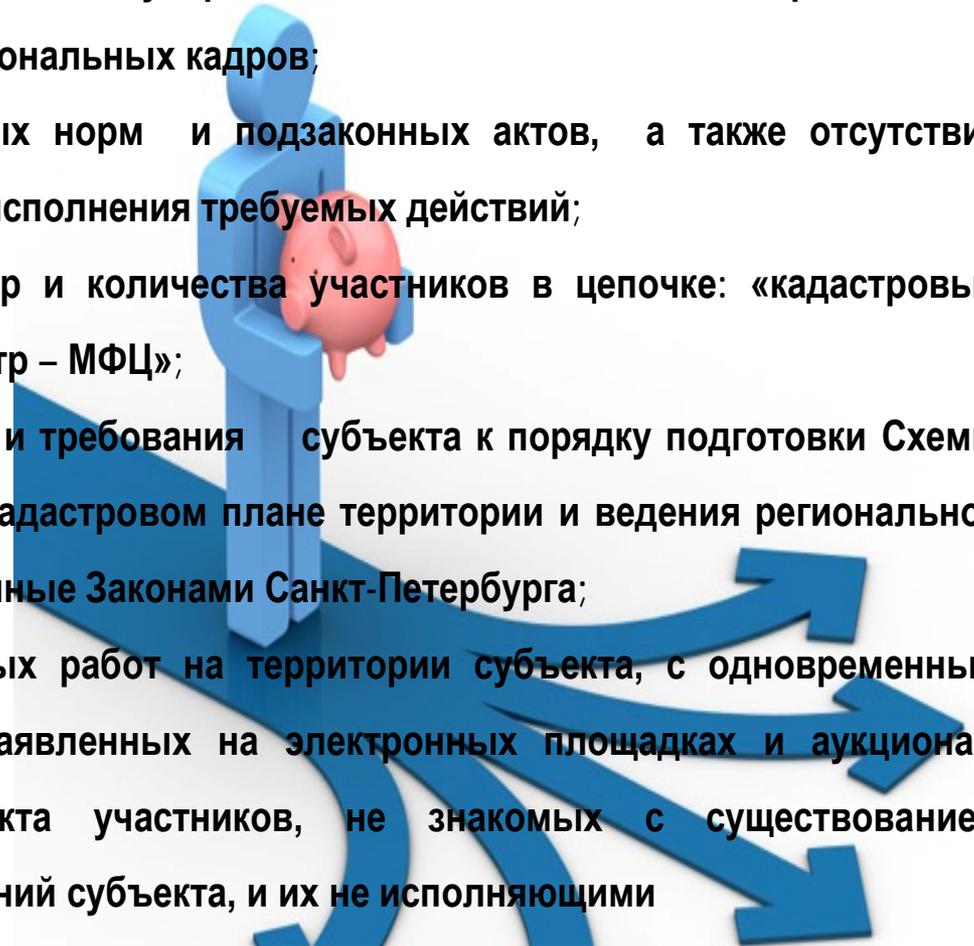
Т.е. **до момента внесения** информации о созданном объекте недвижимости, **ЕГРН должен содержать информацию**, являющуюся необходимой и значимой для факта создания объекта недвижимости, **внесенную по правилам установленным Регулятором.**

Показатели целевой модели «Постановка на кадастровый учет» по г. Санкт-Петербургу

Наименование фактора	Показатель	На 01.01.2017	На 01.07.2017	изменения	Плановое значение на 31.12.2017
Фактор 1.4. «Срок утверждения схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории»	Предельный срок утверждения схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, дней	30	30	0	18
Фактор 2.1. «Срок подготовки межевого и технического планов, акта обследования»	Предельный срок подготовки межевого и технического планов, акта обследования (без учета срока согласования границ земельных участков), дней	10	10	0	15
Фактор 2.2.1. Информация о приостановлениях в осуществлении кадастрового учета и единой учетно-регистрационной процедуре	Доля приостановлений, %	18,63	32,15	+13,52	18
Фактор 2.2.2. Информация об отказах в осуществлении кадастрового учета и единой учетно-регистрационной процедуре	Доля отказов, %	13,63	14,01	+0,38	10
Фактор 3.1. «Уровень использования электронной услуги по постановке на кадастровый учет»	Доля услуг по кадастровому учету в электронной форме (без учета МФЦ), %	86,59	20,72	-65,87	45

Причины роста отрицательных значений показателей в Санкт-Петербурге:

- ✓ Неподготовленность **всех** участников учетно-регистрационных действий к резкому изменению законодательных требований;
- ✓ Реструктуризация исполнительных органов государственной власти, изменившая регламенты оказания услуг и вымыванию профессиональных кадров;
- ✓ Отсутствие трактовок законодательных норм и подзаконных актов, а также отсутствие региональных регламентов и порядков исполнения требуемых действий;
- ✓ Усложнение взаимодействия, процедур и количества участников в цепочке: «кадастровый инженер - ИОГВ (собственник) – Росреестр – МФЦ»;
- ✓ исторически сложившиеся особенности и требования субъекта к порядку подготовки Схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории и ведения региональной геоинформационной системы, закрепленные Законами Санкт-Петербурга;
- ✓ резкое снижение объемов кадастровых работ на территории субъекта, с одновременным падением цены (демпинг) работ, заявленных на электронных площадках и аукционах, приведшие на территорию субъекта участников, не знакомых с существованием законодательно установленных требований субъекта, и их не исполняющими





Выводы экспертной группы по оценке целевых моделей упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности Санкт-Петербурга:

1. Критерии, заложенные в целевой модели «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества» не отвечают основной цели - **ПОВЫШЕНИЮ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**, так как основным критерием **заложен срок оказания услуги, а не ее качественная составляющая**, обеспечивающая гарантию: **стабильности собственности на основании признания государством однозначности факта возникновения объекта, внесения о нем информации в ЕГРН в полном соответствии с требованиями законодательно установленных норм, и гарантий государства в неизменности требований к факту его возникновения и дальнейшего существования во времени и пространстве.**
2. Отсутствие в ЕГРН значимой для факта возникновения объекта инвестирования информации **влечет к увеличению инвестиционных рисков**, а именно к законодательному риску.
3. Общероссийские критерии при оценке целевых показателей не учитывают специфику регионов, усредняя показатели (средняя температура по больнице).



« Наша недвижимость подвижна. То, что мы полагали
незыблемым, зыбко. То, что мы воображали твердым, текуче.
Башни не стоят на месте, а небоскребы скребут главным образом
землю. »

Фредерик Бегбедер, « Windows on the World », 2004г.

Спасибо за внимание!



Мартынова Татьяна,

**Член Экспертного Совета,
А СРО Кадастровые инженеры»
Самары и Ленинградской области**