

Сколько стоит территория-7 Административные барьеры

Опубликовал Александр Панкрухин 7 января 2013 г.

Административные барьеры при сделках с землей и недвижимостью: особенности Северо-Западного региона

Потери времени и коррупционные затраты, в т.ч. в различных российских регионах были исследованы в конце 2005 г. по заказу Всемирного банка. Опрос проходил в 15 регионах РФ, представивших собой 17% российской территории, 33% населения и долю в 44% от ВВП России: Москва и Московская область, Санкт-Петербург и Ленинградская область, а также Иркутская, Калининградская, Нижегородская, Новгородская, Новосибирская, Пермская, Ростовская, Сахалинская, Свердловская, Томская области и Хабаровский край. Были опрошены представители 1188 компаний, а также получена информация о 1111 сделках от 517 посредников.

По мнению опрошенных, наибольшие проблемы для бизнеса вызывают следующие явления, отраженные в таблице:

Наиболее обстоятельному исследованию подверглись процедуры:

1. Получение земельного участка в аренду для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта.
2. Получение земельного участка в собственность (2А) или аренду (2Б) на торгах для строительства без предварительного согласования места размещения объекта.
3. Получение в собственность (3А) или аренду (3Б) земельных участков, на которых расположены здания, (строения, сооружения), находящиеся в собственности компании.
4. Получение в аренду объекта недвижимости без процедуры торгов (в том числе целевым назначением).
5. Получение в аренду муниципального объекта недвижимости на торгах (конкурсах, аукционах).
6. Перевод помещения (здания) из жилого фонда в нежилой.
7. Государственная регистрация прав на объекты недвижимости и сделок с ними в случае: покупки или продажи объекта недвижимости (земельного участка, здания или помещения) на вторичном рынке (7А); подписания договора аренды объекта недвижимости (земельного участка, здания или помещения) на вторичном рынке на срок более 1 года (7Б).
8. Перевод земельного участка из одной категории в другую, изменение целевого назначения земельного участка.
9. Приватизация объекта недвижимости (здания, строения, помещения) из муниципальной собственности.

На фоне всех 15 обследованных территорий регионы, входящие в Северо-Западный Федеральный округ (здесь были опрошены 273 компании и охарактеризована 181 сделка от 101 посредника), выглядели следующим образом, как указано в таблицах[1]:

Таблица 7. Затраты на прохождение бюрократических процедур в СЗФО

Таблица 8. Затраты на прохождение процедур в СЗФО в сравнении со средними по России

На основании подобных данных можно делать соответствующие правовые и управленческие выводы.

И напоследок – о главном. И цена, и качество любого товара – это две стороны одной медали, именуемой «удовлетворенность потребителя». Соотношение между ними применительно к городам земного шара по состоянию на 2010 г. приведено на рисунке 6. Москва здесь выглядит примерно как солнце во время полного затмения: тень цены полностью закрывает качество жизни, так что лишь тоненький лучик надежды пробивается через эту тень со 166-ой позиции по качеству жизни. К любому рейтингу можно относиться со львиной долей скепсиса, если это не мешает спокойно жить. Но предпочтительно все-таки менять саму к лучшему саму жизнь.

Рисунок 6. Соотношение «цена-качество»

городской жизни (источник: Mercer, UBS)

[1] Артемьев И. Административные барьеры при сделках с землей и недвижимостью: особенности Северо-Западного региона (Материалы FIAS – Консультативной службы по иностранным инвестициям, совместной службы Международной финансовой корпорации и Всемирного банка).