

«ЛЮБЫЕ ПОПЫТКИ УРЕГУЛИРОВАТЬ БИЗНЕС ВЫЗЫВАЮТ БУРНЫЕ СПАЗМЫ»

РЕСТОРАНЫ, В КОТОРЫХ МЫ ПРИВЫКЛИ ОБЕДАТЬ, ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, В КОТОРЫХ УДОБНО ДЕЛАТЬ ПОКУПКИ, — ВСЕ ЭТО ФОРМИРУЕТ В НАШИХ ГЛАЗАХ ОБЛИК ГОРОДА. ОДНАКО ЗАЧАСТУЮ ОКАЗЫВАЕТСЯ, ЧТО ЭТИ ОБЪЕКТЫ СТОЯТ НЕ НА СВОИХ МЕСТАХ: ВМЕСТО РЕСТОРАНА ДОЛЖЕН БЫТЬ МУЗЕЙ, А ВМЕСТО ТОРГОВОГО ЦЕНТРА — ЗАВОД. О ТОМ, КАК БОРОТЬСЯ С ПРОБЛЕМОЙ НЕЦЕЛЕВОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ, SR РАСКАЗАЛ ЭКС-ГЛАВА ОТДЕЛА ГОСЗЕМНАДЗОРА ПЕТЕРБУРГСКОГО РОСРЕЕСТРА БОРИС АВАКЯН. ПОДГОТОВИЛА АЛЕКСАНДРА ЯХОНТОВА

SOCIAL REPORT: Борис Арменович, во время работы в госземнадзоре вам часто приходилось сталкиваться с фактами нецелевого использования земель. Недавно и глава комитета по промышленности Максим Мейксин заявил, что в Петербурге огромное количество земельных участков используется не по назначению: должны стоять промпредприятия, а стоят торговые центры. Насколько это серьезная для города проблема?

БОРИС АВАКЯН: У нас в городе очень большое количество нарушений. И главное — никто долгое время этому не придавал значения. Считалось, что если хоть что-нибудь строят, то уже хорошо. Конкретный пример — ситуация с Балтийской таможней, кронштадтский отдел которой занимал и до сих пор занимает незаконную постройку. Огромное трехэтажное капитальное здание, построенное самовольно. И самое смешное, что в здании находится госорган. На этом примере видно, насколько халатно орган власти относится к своим сотрудникам, подвергая их жизнь и здоровье опасности: они сидят в какой-то постройке, которой по документам вообще не существует. С момента проверки прошло полгода, отдел таможни продолжает находиться в незаконно построенном здании. И ни публикации в СМИ, ни меры реагирования прокуратуры не возымели действия. На мой взгляд, когда к начальнику таможни приходят и говорят, что его подчиненные сидят в незаконной постройке, его действия очевидны: нарушения устранить. Но, разумеется, только если сверху не было указания продолжать сидеть там же. Ничто не сдвинулось с мертвой точки. Абсолютный комфорт, гармония, нежелание что-то делать.

SR: Ситуация с Балтийской таможней — не единственный случай?

Б. А.: Разумеется, нет. Возьмем самые известные нарушения земельного законодательства в городе — например, ресторан «Корюшка» на Заячьем острове. Весь город знает, что на самом деле этот земельный участок выделен музею под цели науки и образования. А там находится объект общественного питания с алкогольной лицензией. По всей территории Петропавловской крепости есть точки продажи съестного. И мы можем наблюдать, что отношение у всех к этому какое-то такое...

SR: Наплевательское?

Б. А.: Да. Хотя все знают, что в последнем обращении президента к Совету Федерации была поставлена задача повышения контроля за эффективностью использования земельных участков.



SR: Где искать виновников нарушения земельного законодательства?

Б. А.: Виновники — это и надзорные органы, и региональные администрации, и федеральные органы власти. Но дело в том, что штрафы за нарушение земельного законодательства — нецелевое использование и самозахват — исчисляются сотнями тысяч рублей. Это не такие катастрофические суммы, чтобы кто-то обращал на них внимание.

SR: И что делать — ужесточать наказание?

Б. А.: Надо повышать штрафы, безусловно.

SR: Как только власти заикнутся о повышении штрафов, бизнес начнет кричать, что чиновники строят ему препоны.

Б. А.: Бизнес на то и бизнес, чтобы кричать. Не надо забывать, что у нас идет процесс перехода от полного хаоса в 1990-е к системному правовому бизнесу. В нашей стране долгое время не было частной собственности, и мы сейчас пытаемся построить этот институт. У нас было крайне искаженное правовое поле, и любые попытки руководства страны урегулировать отношения в сфере бизнеса сейчас вызывают бурные спазмы. Когда идет критика руководства страны, я как гражданин думаю: всем хочется жить хорошо сейчас и здесь. Но надо понимать, что даже ремонт квартиры про-

сто так не происходит, не то что построение экономики страны. Все говорят: у нас огромные административные препоны для бизнеса. А вы смотрели, какие препоны в Западной Европе или США? Я не знаю ни одного российского бизнесмена, которому удалось бы построить успешный бизнес на Западе. Поэтому основное желание бизнеса — опять вернуться к хаосу. И чтобы норма прибыли была как в 1990-е — 500%.

SR: Но никто не будет спорить, что силовые и надзорные ведомства злоупотребляют своими полномочиями при проверках бизнеса. Это и есть административные барьеры.

Б. А.: Какие барьеры? Возьмем любое микропредприятие, например ресторан. Какие преграды ему чинят?

SR: Да какие угодно. Санэпидемстанция...

Б. А.: А что, надзора вообще быть не должно? Я смотрю программу «Ревизорро», и я бы не сказал, что у нас идеальные рестораны, а санэпидемстанция их душит. Конечно, есть исключения, но в любом случае — бизнес всегда будет недоволен. Приведу еще один пример из своей сферы: на Крестовском острове находится база гребного спорта, и на ее территории есть ресторан «На речке». По документам это столовая для студентов. Они упор-

но нам это твердили, когда мы пришли с проверкой. Мы им говорим: вы видели, что у вас на сайте значится средний чек в полторы-две тысячи? У вас что, студенты столько зарабатывают? И только после этого у них появилось специальное меню для студентов с чеком в 150 рублей. Нарушений масса. По Крестовскому острову опять же: в договоре написано, что прибрежная зона выделена под спортивные и рекреационные учреждения, а на деле там рестораны, алкоголь, курительные смеси. Если законодатель поднял бы штрафы, у надзорного органа было бы куда больше средств воздействия.

Есть другой способ: проще всего было бы проверять назначение участка на уровне Росреестра еще на этапе регистрации прав аренды или безвозмездного пользования. Если участок предназначен под объект промышленности, то ни в коем случае не регистрировать право аренды или безвозмездного пользования под цели транспорта. Нет регистрации — и все. Не получится.

SR: Недавно, кстати, звучала инициатива передать часть полномочий Росреестра — в части регистрации сделок с недвижимостью — на региональный уровень, то есть городской администрации.

Б. А.: Ни в коем случае никогда нельзя этого делать. Должно быть разделение полномочий. Потому что тогда региональное руководство будет регистрировать все, что ему нужно и удобно. И бизнесу будет проще договариваться с городом. А Росреестр — федеральный независимый орган.

SR: На рынке утверждают, что Росреестр тормозит регистрацию сделок.

Б. А.: Ну, это обман...

SR: Но бизнес даже конкретные суммы взятки называет.

Б. А.: Они могут называть все что угодно. Если вы через агентство будете покупать квартиру, вам обязательно предложат заплатить сверху 15 тысяч, чтоб зарегистрировали в срок. Я всегда своим знакомым советую не платить: все равно регистрируют в срок. Это все пережитки 1990-х, когда все хотели что-то кому-то дать, чтобы все было хорошо. Опоздание с регистрацией сделок у Росреестра бывает только по новостройкам: там есть масса нюансов, которые тормозят регистрацию. Но это никак не вина Росреестра. Участников рынка раздражает, что Росреестр требует соблюдения всех аспектов законодательства. А госорганы к этому щепетильно относятся, потому что нести ответственность в случае возникновения проблем будет государственный служащий. ■