



ЭКОНОМИЧЕСКИЙ
И СОЦИАЛЬНЫЙ СОВЕТ

Distr.
GENERAL

HBP/2001/11
HBP/WP.7/2001/11
4 February 2002

RUSSIAN
Original: ENGLISH

ЕВРОПЕЙСКАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КОМИССИЯ

КОМИТЕТ ПО НАСЕЛЕННЫМ ПУНКТАМ

Рабочая группа по управлению земельными ресурсами

РАБОЧЕЕ СОВЕЩАНИЕ НА ТЕМУ "СИСТЕМЫ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ
СОБСТВЕННОСТИ И РЫНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА"

Доклад, подготовленный делегацией Армении в сотрудничестве с секретариатом

Введение

1. Рабочее совещание на тему " Системы регистрации прав собственности и рынки недвижимого имущества" состоялось 10-13 октября 2001 года в Ереване. Рабочее совещание было организовано Государственным комитетом кадастра недвижимого имущества Армении.
2. В работе совещания участвовали представители следующих стран: Албании, Армении, Германии, Грузии, Дании, Литвы, Нидерландов, Российской Федерации, Румынии, Словении, Соединенного Королевства, Украины, Финляндии, Франции, Швейцарии и Швеции. На совещании также присутствовали эксперты Европейской комиссии, Агентства Соединенных Штатов по международному развитию (ЮСАИД) и Всемирного банка.

3. Со вступительным заявлением на открытии рабочего совещания выступил министр по территориальному управлению Армении г-н Х. Абрахамян. Он сообщил, что в Армении, как и в большинстве других стран с переходной экономикой, большое внимание уделялось вопросу создания и развития рынка недвижимого имущества. В этой связи он остановился на таких вопросах, как приватизация земли, создание жилищного фонда, а также мелкие и средние предприятия. Он также подчеркнул важность осуществления законодательных реформ в интересах поддержки рынка недвижимого имущества. Он указал, что в 1997 году в Армении была создана система кадастров. Касаясь рабочего совещания, он заверил участников в том, что результаты этого мероприятия будут дополнительно способствовать развитию системы кадастра недвижимого имущества.

4. Председатель Рабочей группы по управлению земельными ресурсами ЕЭК г-жа Б. ЛИПЕЙ (Словения) сообщила о ее роли, задачах и деятельности. Она отметила, что одна из целей деятельности Рабочей группы заключается в содействии приватизации и созданию эффективных рынков недвижимого имущества посредством развития современных систем земельных кадастров и регистрации. Было подчеркнуто особое значение Руководящих принципов управления земельными ресурсами ЕЭК (ЕСЕ/НВР/96) с учетом той важной роли, которую они играют в создании систем управления земельными ресурсами в странах с переходной экономикой.

5. Председатель Государственного комитета кадастра недвижимого имущества Армении г-н М. ВАРДАНЯН сообщил о том, что начиная с 1997 года Армения уделяет особое внимание вопросу формирования эффективного рынка недвижимого имущества на основе современной системы кадастра недвижимого имущества. В этом контексте он упомянул о создании системы кадастров, а также о принятии нормативных и правовых документов по этому вопросу, таких, как Закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, новый Гражданский кодекс и Земельный кодекс. Он также подчеркнул, что Руководящие принципы управления земельными ресурсами ЕЭК ООН использовались в качестве основы для создания системы кадастров Армении и что в этой связи были обеспечены изучение и учет опыта, накопленного странами с рыночной экономикой в этой области.

6. Участники рабочего совещания рассмотрели следующие основные темы:

Тема I: Опыт, накопленный Арменией. Первичная государственная регистрация прав собственности (внедрение автоматизированного кадастра; институциональная реформа). Обсуждение основывалось на обзоре управления земельными ресурсами ЕЭК, подготовленного международной группой экспертов.

Тема II: Роль систем земельных кадастров в деятельности государственных учреждений, частного сектора и физических лиц. Роль систем управления земельными ресурсами в государственном и частном секторах; установление связей и сотрудничества между земельным кадастром и другими организациями и учреждениями.

Тема III: Развитие сельских районов и управление земельными ресурсами. Методы увеличения размера фермерских хозяйств и совершенствования схем землепользования; процесс оценки применительно к консолидации земель; стимулы применительно к консолидации земель; законодательные вопросы; социально-психологические аспекты; необходимость разработки планов землеустройства; содействие созданию земельных рынков в сельских районах; сдача земли в аренду; развитие ипотечных учреждений; и т.д.

7. Функции председателей, руководителей обсуждения и основных докладчиков выполняли следующие лица:

Тема I: **Председатель:** г-н М. Варданян

Основные докладчики: г-н Й. Томас (Германия) и г-н А. Оверчук (Российская Федерация), члены международной группы экспертов ЕЭК по Армении

Тема II: **Председатель:** г-жа Б. Липей

Руководители обсуждения: г-н М. Лойпин (Швейцария) и г-н М. Трайнон (Соединенное Королевство)

Основные докладчики: г-н Ван дер Молен (Нидерланды), г-н В. Кислов (Российская Федерация), г-н Х. Сахакян (Армения) и г-н Е. Месропян (Армения)

Тема III: **Председатель:** г-н А. Оверчук

Руководитель обсуждения: г-н Й. Томас

Основные докладчики: г-н С. Товмасян (Армения), г-н В. Григорян (Армения) и г-н Г. Иварсон (Швеция)

8. 10 октября были организованы ознакомительные поездки в Государственный комитет кадастра недвижимого имущества.

9. Во второй половине дня 12 октября была организована техническая презентация технологий Географической информационной системы (ГИС). Компания "ЛХ системс" представила свой последний технологический продукт. Затем был представлен технологический продукт армянской частной компании "Арминко", который использовался при создании автоматизированной системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

РЕЗЮМЕ И ВЫВОДЫ

Опыт, накопленный Арменией

10. В течение 90-х годов в Армении стремительными темпами протекал процесс приватизации земли. В этой стране была также создана инфраструктура для регистрации прав на недвижимость и формирующегося земельного рынка. Сельскохозяйственные земли были быстро приватизированы в 1991-1993 годах, в результате чего были выданы временные свидетельства о праве собственности на более чем 1,3 млн. сельскохозяйственных земельных участков. В 2001 году в стране насчитывалось более 2,5 млн. приватизированных земельных участков, включая участки, находящиеся в личной собственности, приватизированные квартиры и сельскохозяйственные земли. В настоящее время Армения наполовину выполнила крупный проект по обследованию и документальному оформлению приватизированного имущества и выдаче постоянных свидетельств о праве собственности через программу под названием "Первичная регистрация прав собственности".

11. Государственный комитет кадастра недвижимого имущества (ГКК) подготовил концептуальный документ с изложением своих задач и понимания следующих этапов процесса реформирования и модернизации. Его цель заключается в обеспечении налаживания правильных регламентационных, юридических и технических процессов для поддержки современного земельного рынка, действующего в соответствии с западной практикой.

12. Государственный комитет кадастра недвижимого имущества приступил к проектированию системы информационных технологий (ИТ) нового поколения, основанной на концепции совместных центральных баз данных и сетей, которая в значительной мере сходна с современными системами ИТ, используемыми для составления земельных кадастров и реестров в странах Западной Европы. Правительство

Армении понимает необходимость укрепления судебной системы для обеспечения своевременного и эффективного осуществления юридических процедур в целях защиты и поддержки прав физических и юридических лиц.

13. Как и во многих других странах с переходной экономикой, Армения сосредоточила свои усилия на регистрации сельскохозяйственных земель. Признавая, что жизнеспособный земельный рынок в городских районах окажет значительное воздействие на экономическое развитие, ГКК недавно принял решение увеличить объем ресурсов, выделяемых для регистрации имущества в городских районах. Земля в городских районах, как правило, пока еще не приватизирована. Разграничение и определение прав собственности на землю в городах между государством и местными органами власти, а также частным сектором имеют огромное значение для формирования подлинного земельного рынка, а также для городского развития и стимулирования жилищного сектора. Совершенствование законодательства и нормативной базы эксплуатации и технического обслуживания многоквартирных жилых домов является еще одним важным вопросом в деле достижения устойчивого развития жилищного сектора Армении.

14. Приватизация, осуществлявшаяся в течение 1991-1993 годов, привела к образованию весьма раздробленной земельной структуры в сельских районах. Средний размер фермерских хозяйств составляет сейчас лишь 1,2 га, причем обычно они разделены на три-четыре отдельных земельных участка. Для повышения эффективности экономики сельского хозяйства очень важны консолидация земель и меры по предотвращению их дальнейшего дробления.

15. Государственный комитет кадастра недвижимого имущества планирует ввести в действие базу данных о стоимостной оценке земли и недвижимого имущества. Такие данные имеются в бывших бюро технической инвентаризации, которые в 1998 году были преобразованы в местные подразделения Комитета. Другими источниками данных об оценке являются местные общины, министерство сельского хозяйства и министерство градостроительства. Эти данные открыты для проверки общественными органами.

Роль систем земельных кадастров в деятельности государственных учреждений, частного сектора и физических лиц

16. Что касается взаимосвязи между системой управления земельными ресурсами и государственным и частным секторами, то были сделаны следующие замечания:

а) существует множество возможных комбинаций задач и степеней сотрудничества между государственным и частным секторами;

b) в число важнейших входят такие аспекты, как сроки; степень участия; контроль и качество;

c) что касается частного сектора, то следует обеспечить реализацию имеющихся возможностей в таких областях, как:

- процесс модернизации;
- системы обслуживания и ведения данных;

d) полученные кадастровые данные должны обмениваться между различными государственными учреждениями с целью:

- сокращения сопутствующих издержек;
- совершенствования содержания данных и повышения их качества;
- содействия проведению процесса выработки политики на основе оптимального информирования;

e) организация в максимально возможной степени простой кадастровой системы в интересах минимизации затрат.

Развитие сельских районов и управление земельными ресурсами

17. Участники рабочего совещания рассмотрели вопрос о развитии сельских районов и консолидации земель в увязке, главным образом, со странами с переходной экономикой. Было отмечено, что в странах с переходной экономикой необходимость в консолидации земель обусловлена земельными реформами, которые осуществлялись в этой части Европы в 90-х годах. Как правило, эти земельные реформы предусматривали ликвидацию крупных сельскохозяйственных предприятий и распределение сельскохозяйственных земель среди частных лиц.

18. Во многих случаях эти решения принимались на основе политических соображений, и те, кто осуществлял их, нередко упускали из виду экономические и экологические последствия таких шагов. В странах с переходной экономикой такой подход привел к созданию многочисленных малорентабельных фермерских хозяйств, не способных обеспечивать коммерческий уровень ведения сельского хозяйства.

19. Участники рабочего совещания установили необходимость в консолидации земель в странах, в которых существовавшие земельные участки были разделены и распределены среди крестьян. Было отмечено, что консолидацию земель следует осуществлять на основе специально разработанных проектов планирования землепользования и землеустройства. По возможности следует использовать существующую инфраструктуру (дорожные и ирригационные сети, а также постройки), полученную в наследство от существовавших ранее крупных фермерских хозяйств.

20. Армения и Грузия приступают к разработке опытных проектов консолидации земель в некоторых сельских общинах. Было рекомендовано опробовать различные схемы консолидации земель в различных районах страны с учетом широкого разнообразия природных условий и культурных традиций в этих странах с гористой местностью. Было рекомендовано применять принципы районирования в целях определения оптимального размера фермерских хозяйств.

21. Участники рабочего совещания считают, что процедуры консолидации земель можно было бы осуществлять как на принудительной, так и на добровольной основе. В странах с переходной экономикой, в которых крестьяне только недавно стали землевладельцами, вопрос об убеждении их в необходимости участия в процессе консолидации земель мог бы быть весьма деликатным политическим аспектом. Правительство и местные органы власти должны возглавить процесс просвещения членов сельских общин по вопросам, касающимся необходимости консолидации земель.

22. Участие правительства в таких программах сдерживается таким фактором, как общее отсутствие свободных финансовых средств в странах с переходной экономикой. Требуется обеспечить международную помощь, которая могла бы включать в себя программы профессиональной подготовки и информирование общественности, а также разработку мелкомасштабных опытных проектов консолидации земель.

23. Участники рабочего совещания рекомендовали использовать различные способы совершенствования и рационализации конфигурации и размера земельных участков. Это можно было бы обеспечить с помощью соглашений о покупке земли, обмене ею или сдаче ее в аренду, заключаемых между владельцами соседних участков. Необходимо также использовать резервный государственный земельный фонд в процессе перераспределения земли.

24. Было отмечено, что создание надлежащих юридических инфраструктур в поддержку процесса консолидации земель является ключевым фактором в достижении успешных

результатов. Юридические процедуры должны включать в себя нормативные положения, регламентирующие принудительную консолидацию земель, с тем чтобы воспрепятствовать государственным органам власти допускать злоупотребление правами землевладельцев. Одновременно необходимо создать экономические механизмы, поощряющие землевладельцев осуществлять консолидацию их земель. Эти механизмы могли бы включать в себя механизмы компенсации и освобождения от налогов или предоставление более низких процентных ставок для тех, кто желает участвовать в проектах консолидации земель.

25. Участники рабочего совещания предупредили об опасности дальнейшего разукрупнения земельных участков и рекомендовали конкретно указать в действующем законодательстве минимальный размер земельных участков.

26. Было отмечено, что следует ожидать постепенного увеличения среднего размера фермерского хозяйства и уменьшения числа лиц, работающих полный рабочий день в фермерских хозяйствах. Правительствам следует рассмотреть вопрос об организации программ, направленных на расширение возможностей для работы в течение всего рабочего дня для населения сельских районов. Приоритетное внимание следует уделять вопросу о развитии систем снабжения и сбыта в интересах поддержки фермеров.
