



**ЭКОНОМИЧЕСКИЙ
И СОЦИАЛЬНЫЙ СОВЕТ**

Distr.
GENERAL

HBP/2001/8
HBP/WP.7/2001/5
8 October 2001

RUSSIAN
Original: ENGLISH

ЕВРОПЕЙСКАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КОМИССИЯ

КОМИТЕТ ПО НАСЕЛЕННЫМ ПУНКТАМ

Рабочая группа по управлению земельными ресурсами

ОБЗОР УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

АРМЕНИЯ

СОДЕРЖАНИЕ

| | <u>Пункты</u> |
|--|---------------|
| Введение | 1 |
| Резюме | 2 - 10 |
| <u>Глава</u> | |
| I. ОБЗОР НЫНЕШНЕЙ СИТУАЦИИ..... | 11 - 128 |
| A. Общая информация..... | 11 - 25 |
| B. Управление земельными ресурсами: основные принципы и политика..... | 26 - 59 |
| C. Кадастр и регистрация земли..... | 60 - 77 |
| D. Земельные рынки | 78 - 97 |
| E. Управление землепользованием в сельских районах..... | 98 - 120 |
| F. Текущие проекты и помощь доноров..... | 121 - 128 |
| II. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ | 129 - 180 |
| A. Стратегический генеральный план для управления земельными ресурсами | 129 - 134 |
| B. Экспериментальная модель децентрализованного управления земельными ресурсами | 135 - 137 |
| C. Кадастр и регистрация земель | 138 - 143 |
| D. Инфраструктура картографирования и земельной информации | 144 - 147 |
| E. Развитие земельного рынка..... | 148 - 151 |
| F. Развитие сельских районов и консолидация земель..... | 152 - 165 |
| G. Оценка земли | 166 - 167 |
| H. Рамки для наращивания потенциала | 168 - 176 |
| I. Донорская помощь | 177 - 180 |

Приложения

- I. Круг ведения миссии
- II. Программа миссии
- III. Состав Международной группы экспертов
- IV. Стратегический генеральный план развития деятельности в области
управления земельными ресурсами
- V. Проект круга ведения для экспериментального проекта в области
управления земельными ресурсами на уровне марзов
- VI. Перечень использованной литературы

Введение

1. В сентябре 2000 года на своей шестьдесят первой сессии Комитет ЕЭК по населенным пунктам принял предложение Бюро Рабочей группы по управлению земельными ресурсами об оказании Армении экспертной помощи по вопросам управления земельными ресурсами (ЕСЕ/НВР/119, приложение I, элемент программы "Регистрация земли и земельные рынки"). Надежность землевладения является одним из важнейших факторов в борьбе против нищеты и за стабилизацию жизни в общинах посредством улучшения жилищных условий за счет инвестирования в жилищное строительство, сокращения социальной изолированности, улучшения доступа к коммунальным службам и обеспечения экологической безопасности в городских районах. Секретариат ЕЭК в сотрудничестве с отделением Программы развития Организации Объединенных Наций (ПРООН) в Армении и армянскими землеустроительными органами определили круг полномочий и программу визита (см. приложения I и II). Миссия группы экспертов (см. приложение III) состоялась с 19 по 24 ноября 2000 года. Неофициальные последующие консультации были проведены в Женеве 16 и 17 февраля 2001 года с целью пересмотра проекта доклада и разъяснения выводов миссии при участии армянских землеустроительных органов.

Резюме

2. В 90-е годы Армения достигла заметного прогресса в приватизации земель и создании инфраструктуры для формирующегося земельного рынка и регистрации прав на недвижимость. Сельскохозяйственные земли были стремительно приватизированы в 1991-1993 годах, в результате чего были выданы временные свидетельства о праве собственности на более 1,3 млн. сельскохозяйственных земельных участков. В 2001 году уже насчитывается более 2,5 млн. земельных участков, включая участки, находящиеся в личной собственности, приватизированные квартиры, а также сельскохозяйственные земли. В настоящее время Армения наполовину выполнила крупный проект по обследованию, документальному оформлению приватизированного имущества и выдаче постоянных свидетельств через программу под названием "Первичная регистрация права собственности". В процессе осуществления проекта Европейский союз, Всемирный банк, Агентство Соединенных Штатов по международному развитию (ЮСАИД) и правительство Швеции предоставляют финансовую помощь и технические рекомендации. Первичную регистрацию права собственности планируется завершить в 2004 году; однако это зависит от сохранения иностранной финансовой помощи.

3. Правительство Армении создало свою систему управления земельными ресурсами, в основном опираясь на рекомендации Руководящих принципов управления земельными ресурсами ЕЭК (1996). Кадастровое картографирование и регистрация юридических прав на землю были сосредоточены в одном учреждении: Государственном комитете кадастра недвижимого имущества (ГКК). Региональная сеть из 47 кадастровых бюро оказывает сейчас услуги клиентам, составляет кадастровые карты и алфавитно-цифровые реестры. Правительство проводит политику разделения юридических функций, пользующуюся международным признанием, т.е. функции, связанные с регистрацией собственности и соответствующими правами, отделены от функций более политического характера, например, от продажи и аренды государственных земель.

4. Государственный комитет кадастра недвижимого имущества 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. В настоящее время в Армении формируется земельный рынок, который, однако, еще носит ограниченный характер. В 1999 году было зарегистрировано в общей сложности 44 000 операций, которые в большинстве своем были связаны с продажей или иными видами передачи жилья в собственность. Закон предписывает, чтобы операции регистрировались в течение 15 дней, однако экспертам не удалось подтвердить полное выполнение этого условия. Разработана система информационных технологий (ИТ), которая в настоящее время используется для содействия работе региональных кадастровых бюро. Государственный комитет кадастра недвижимого имущества приступил к проектированию системы 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.

5. 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 на регистрацию имущества в городских районах. Земля в городских районах, как правило, 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 реального земельного рынка, а также для городского развития и стимулирования жилищного сектора.

Совершенствование законодательства и нормативной базы эксплуатации многоквартирных домов является еще одним весьма важным вопросом в деле достижения устойчивого развития жилищного сектора Армении. ГКК разработал ряд документов и земельный кодекс, которые, как ожидается, позволят передать государственные земли общинам, приватизировать земли, на которых построены здания, создать ясные и прозрачные механизмы на основе документов по земельному планированию, организовать аукционы по продаже общинных и государственных земель. Земельный кодекс был принят в мае 2001 года.

6. Приватизация 1991-1993 годов привела к образованию весьма раздробленной земельной структуры в сельских районах. Средний размер хозяйств сейчас составляет лишь 1,3 гектара, причем обычно они разделены на три-четыре отдельных земельных участка. Для повышения эффективности экономики сельского хозяйства очень важна консолидация земель и меры по предотвращению их дальнейшего дробления.

7. Преобладание совместного владения, являющееся результатом того, что земли и квартиры, как правило, приватизировались семьями, а не отдельными лицами, является еще одним вопросом, требующим внимания при формировании земельного рынка в Армении. Проблема совместного владения приобрела еще большую остроту из-за того, что многие нынешние владельцы имущества живут за пределами Армении из-за очень высокого уровня иммиграции.

8. Первичная регистрация права собственности, а также непрерывное ведение кадастра будут намного облегчены благодаря доступу к более точным картам. Это также относится к планированию и развитию городских и сельских общин. Армения все еще применяет строгие ограничения на доступ к топографическим картам по соображениям военного порядка, однако это только часть проблемы. Модернизация геодезической сети до международных стандартов на основе спутниковой системы определения координат и удовлетворения общих потребностей в картографировании весьма необходима. Современные ортофотоснимки представляются привлекательной альтернативой традиционному картографированию.

9. В соответствии со своим кругом полномочий настоящий обзор не включает всех аспектов управления земельными ресурсами. Рекомендации в основном предназначены для: i) завершения первичной регистрации права собственности; ii) продолжения составления кадастра; iii) консолидации земель; iv) оценки земель; и v) общего картографирования и съемки местности. Для развития деятельности в этих секторах

подготовлен ряд рекомендаций относительно общего планирования инфраструктуры управления земельными ресурсами в Армении, наращивания потенциала и продолжения помощи со стороны доноров. Необходимы следующие крупные мероприятия:

- доработка концептуального документа ГКК и его превращение в генеральный план стратегического управления земельными ресурсами; определение ключевых вопросов, связанных с созданием жизнеспособного земельного рынка в Армении и более эффективное определение приоритетности различных инициатив в этой области;
- разработка экспериментального проекта комплексного управления земельными ресурсами на уровне областей (марзов);
- разработка соответствующего законодательства и создание административных органов по консолидации земель;
- разработка национального плана геодезии и картографирования, т.е. плана создания национальной инфраструктуры пространственных данных;
- определение потребностей и подготовка плана массовой оценки;
- определение и составление программы подготовки специалистов по управлению земельными ресурсами в государственном и частном секторах;
- продление срока международной финансовой помощи в следующих четырех приоритетных областях: i) завершение первичной регистрации права собственности; ii) осуществление экспериментального проекта регионального (децентрализованного) управления земельными ресурсами; iii) накопление опыта в области консолидации земель; и iv) модернизация геодезической сети и введение картографирования в ортографической проекции.

10. В сотрудничестве с ГКК и отделением ПРООН в Армении группа экспертов подготовила программу международного семинара, который состоится в Ереване в октябре 2001 года под эгидой Рабочей группы ЕЭК по управлению земельными ресурсами.

I. ОБЗОР НЫНЕШНЕЙ СИТУАЦИИ

A. Общая информация

География и демография

11. Армения находится в Центральной Азии и граничит с Грузией, Турцией, Азербайджаном и Исламской Республикой Иран. Общая протяженность ее сухопутных границ составляет 1 026 км, включая 167-километровый участок границы с Грузией, 268-километровый участок границы с Турцией, 556-километровый участок границы с Азербайджаном и 35-километровый участок границы с Исламской Республикой Иран. Общая площадь Армении составляет 29 800 км², а сухопутная площадь - 28 400 км². Столицей является город Ереван.

12. Армения как преимущественно горная страна не обладает большими сельскохозяйственными угодьями, которые составляют около 20% общей площади страны: 27% территории приходится на луга и пастбища, а 53% - на неиспользуемые земли и леса. Из 580 000 га сельскохозяйственных земель и угодий с многолетними растениями 286 000 га оснащены системами ирригации. 80% поливных земель имеют поверхностные системы орошения, а остальная часть орошается с помощью насосов. Только 50% суши пригодно для выращивания культур и выпаса скота, из которых 90% находится на высоте свыше 1 000 метров над уровнем моря.

13. В XX веке численность, структура и темпы прироста населения Армении претерпели динамичные и сложные изменения. После Первой мировой войны к концу 1920 года в Армении оставались лишь 720 000 жителей. Следующие десятилетия отмечены повышением коэффициентов фертильности и ростом численности населения. За четыре прошедших десятилетия общая численность населения возросла более чем вдвое. По официальной статистике к концу 1999 года она составляла 3 803 000 человек. Однако эта цифра недостаточно точна, поскольку она не отражает постоянного оттока населения за последнее десятилетие. По различным экспертным оценкам, из страны эмигрировало более 700 000 граждан Армении. Для последних лет были характерны резкие демографические изменения, вызванные опустошительным землетрясением 1988 года. Кроме того, трудное экономическое положение и массовая безработица вынуждают армян искать работу за границей.

14. Существование армянской диаспоры считается преимуществом, поскольку она по традиции имеет прочные связи с Родиной. Потенциально ситуация в Армении благоприятна для повторения успеха стран с аналогичным преимуществом (Израиль,

Китай). Постепенное укрепление связей с диаспорой является источником иностранных инвестиций и опыта в области сбыта продукции. Однако Конференция диаспоры, состоявшаяся в апреле 1999 года, не оправдала надежд правительства Армении. Несмотря на расширение диалога, она не привела к желаемому существенному и незамедлительному росту инвестиций в экономику Армении.

Управление

15. Конституция 1995 года заложила основу структуры судебной власти, наметив в общих чертах юридические реформы, которые были завершены в 1998 году. Конституцией предусматривается, что судьи являются независимыми и политически нейтральными. Однако президент Республики оказывает влияние на судебные органы, поскольку имеет конституционные полномочия назначать четырех членов Конституционного суда, а Национальное собрание назначает пять других членов. Конституционный суд, учрежденный 6 декабря 1995 года, выносит решения о конституционности законов, президентских указов и правительственных постановлений. Он также выносит заключения о конституционности международных соглашений и разрешает споры о результатах выборов и референдумов. Совет правосудия - еще одно нововведение Конституции - является главным органом судебной системы и возглавляется президентом Республики, тогда как министр юстиции и генеральный прокурор выступают в качестве заместителей Председателя.

16. Конституция 1995 года положила начало процессу децентрализации в Армении. Была создана трехуровневая система администрации: центральное правительство, региональная администрация и местное самоуправление. Страна была разделена на 10 марзев (вместо ранее существовавших 17 областей) и Ереван, который также получил статус марза. Ответственность за управление на региональном уровне, т.е. за ответвление центральной исполнительной власти, возложена на региональных губернаторов, назначаемых президентом Республики по представлению премьер-министра. Властные полномочия по местному самоуправлению возложены на выборные общинные советы. Однако их председатели не являются независимыми, поскольку правительство может отправить их в отставку по рекомендации региональных губернаторов. Иными словами, высшие органы исполнительной власти могут отправить в отставку лицо, избранное путем всенародного голосования. Между тем зависимость судебной системы не позволяет ей оспаривать юридическую правомерность этих решений. Управления губернаторов являются органами, наделенными большими исполнительными полномочиями. Система регионального управления и местного самоуправления воспроизводит президентскую модель Республики. В настоящее время органы местного самоуправления находятся в трудном положении. Существующий сейчас недостаток полномочий не позволяет им

обеспечивать собираемость достаточных доходов для исполнения местного бюджета, тогда как региональные и центральные органы власти уделяют недостаточно внимания потребностям местных общин.

Экономическое развитие

17. Правительство Армении приступило к созданию основы экономической стабильности и процесса реформ с введения в ноябре 1993 года национальной валюты - драма. К концу 1994 года при финансовой поддержке Всемирного банка, Международного валютного фонда (МВФ) и двусторонних доноров правительство начало осуществление всеобъемлющей программы макроэкономической стабилизации и структурных реформ. Достигнутая стабильность образовала основу для роста ежегодного реального ВВП на 5,4% в 1994 году, 7% - в 1995 году, 5,8% - в 1996 году и 3,1% - в 1997 году и 7,2% - в 1998 году. Вместе с тем реальный ВВП в 1998 году составлял лишь 41% от уровня 1989 года. Рост в 1999 году (3,3%) оказался ниже целевого задания в 5%, что, возможно, объясняется засухой в конце 1998 года. Еще одной причиной низкого роста ВВП в 1999 году являлись посредственные показатели развития сельского хозяйства (рост в 1,1% в 1999 году по сравнению с 13,1% в 1998 году) и резкое сокращение капиталовложений (17,5% в 1998 году по сравнению с 0,2% в 1999 году). Рост потребительских цен (среднегодовой уровень) резко снизился с более 5 000% в 1994 году до почти 200% в 1995 году, затем до 8,7% в 1998 году и 0,6% в 1999 году. Ограничительная кредитно-денежная политика, по всей видимости, была главным фактором низкого роста цен. В целом по региональным стандартам за последние несколько лет Армения достигла прогресса в макроэкономической стабилизации, и наблюдаемые в последнее время темпы экономического роста являются весьма обнадеживающими. Что касается структурных реформ, то согласно Всемирному банку Армения относится к числу стран СНГ с наилучшими показателями, демонстрируя значительный прогресс в сфере бюджетного управления, сбора налогов, кредитно-денежного регулирования со стороны Центрального банка, приватизации и реформ в таких различных секторах, как энергетика, образование, здравоохранение и социальное обеспечение.

18. Внутренние капиталовложения сдерживаются низким уровнем национального накопления. Последний оценивается в объеме -15% от ВВП в 1998 году, что отражает высокий уровень дефицита государственного бюджета и значительный приток перевода частных средств. В результате этого доля инвестиций в ВВП находится на низком уровне и составляет 14%, а внешняя финансовая помощь используется в значительных размерах.

19. Правительство продолжает сохранять либеральный торговый режим, и юридические условия для работы частного сектора были значительно улучшены. Были приняты новые законы о недвижимом имуществе, банках и банковской деятельности, финансовом обеспечении, неплатежеспособности банков и банкротстве коммерческих предприятий. К середине 1999 года свыше 85% мелких предприятий и 75% средних и крупных предприятий были приватизированы. Доля частного сектора в ВВП возросла с 11,7% в 1990 году до 75% в 1998 году. В сельском хозяйстве почти 98% производства обеспечивается частным сектором, хотя его доля в промышленности, строительстве и сфере услуг ниже (57% общего объема производства). Вместе с тем частный сектор по-прежнему находится в зачаточном состоянии и еще слишком слаб для стимулирования экономического роста, и во многих областях требуется новая политика. Для того чтобы свободный рынок стал благоприятной основой для экономического развития, необходимо заново определить взаимоотношения между государством и микроэкономической сферой.

20. Около 60-70% общего объема прямых иностранных инвестиций (ПИИ) приходится на те немногие случаи, когда капиталовложения производятся в ответ на предложение о приватизации нескольких крупных государственных предприятий, включая сферу телекоммуникаций страны, несколько крупных гостиничных комплексов и Ереванский коньячный завод. Правительство приняло ряд мер для привлечения в Армению иностранных компаний. В мае 1998 года парламент принял закон об освобождении иностранных инвестиций, превышающих 500 млн. драм, от налога с доходов корпораций на два года и уплате 50-процентного налога в течение следующих двух лет. Главными секторами, которые на сегодняшний день получили прямые иностранные инвестиции, являются телекоммуникации, банковское дело, горнодобывающая промышленность и производство прохладительных напитков, табака и фармацевтических препаратов. Основными инвесторами являются Греция, Канада, Соединенное Королевство и Франция. Значительные потоки инвестиций в Армению (особенно в области промышленности) сдерживаются низким качеством программ поощрения инвестирования и нехваткой мощностей для освоения и использования значительного объема финансовых ресурсов, которыми располагают национальные и международные источники. Если Армения не сможет привлечь достаточный объем инвестиций, то ее дальнейший экономический рост окажется под угрозой.

21. Армения была одной из наиболее промышленно развитых республик бывшего Советского Союза с развитым сектором высоких технологий и производством, почти полностью ориентированным на советский рынок, который потреблял более 95% всего

экспорта Армении. Переход к рыночной экономике сопровождался нехваткой энергоносителей, отсутствием запасных частей, зависимостью от импорта сырьевых товаров и блокадой основных транспортных артерий Армении, соединявших ее с внешними рынками. Это привело к практическому краху сектора, который в прошлом доминировал в сфере экономической деятельности. В этих обстоятельствах производство промышленной продукции страны резко сократилось и в 1998 году составило лишь около 40% от уровня 1990 года. Низкий объем иностранных инвестиций и ограниченность доступа к внутренним источникам финансовых ресурсов в сочетании с отсутствием новых управленческих кадров препятствовали реструктуризации предпринимательского сектора. Правительство попыталось преодолеть эти проблемы сектора путем приватизации, которая на сегодняшний день привела к ограниченным результатам. По состоянию на конец 1998 года на крупные промышленные предприятия, которые ранее образовывали основные промышленные сектора - металлургию, химическую промышленность, электромеханическое производство, станкостроение и электронную промышленность - вместе взятые приходилось менее 17% общего объема промышленного производства.

22. Более одного миллиона человек в Армении живут и работают в сельских районах, и сельское хозяйство является крупным сектором армянской экономики. Оно обеспечивает более 30% ВВП и удовлетворяет около 65% внутреннего спроса на сельскохозяйственную продукцию, несмотря на тот факт, что ресурсы сельского хозяйства Армении ограничены площадью страны и в продовольственном и сельскохозяйственном секторе после получения независимости были проведены радикальные реформы. В результате этого из бывших 900 государственных и коллективных хозяйств образовались 321 000 частных фермеров и около 256 кооперативных ферм. Приватизация земель, разнообразные формы собственности и экономическое управление, либерализация цен и сокращение государственного вмешательства на микроэкономическом уровне создали благоприятные условия для развития рыночных отношений в секторе. С другой стороны, приватизация земель имела и отрицательные последствия, создав фермерские хозяйства на небольших земельных участках, которые не могут привести к эффекту масштаба и не могут эффективно использоваться, особенно в настоящее время при крайне низком уровне развития сельскохозяйственных союзов и кооперативов. В результате роспуска государственных хозяйств особенно серьезно пострадал животноводческий сектор. Животноводство было передано в руки частных фермеров и значительная часть племенного скота была забита из-за нехватки кормов. Общее поголовье всех видов скота снизилось после 1988 года, но с 1995-1997 годов наблюдается медленный рост поголовья, особенно в области свиноводства и птицеводства. Аналогичная тенденция наблюдается в сфере продукции животноводства, особенно мяса и молочных продуктов.

23. Обеспечение продовольственной безопасности Армении считается приоритетной задачей, и предпринимаются усилия по повышению национального производства продовольствия за счет использования новых сельскохозяйственных технологий, особенно в сфере садоводства, овощеводства и растениеводства, которые позволят более рационально использовать потенциал и земельные ресурсы страны. Аграрная реформа все еще продолжается, но она не сопровождается развитием вспомогательной инфраструктуры, которая поможет сектору развить его потенциал. Политика в области продовольственной безопасности направлена на: а) общее развитие сельскохозяйственного сектора; б) увеличение производства сельскохозяйственной продукции; в) регулирование импорта и экспорта сельскохозяйственной продукции и обеспечение постоянного притока продовольствия; и д) увеличение доходов и покупательной способности населения для обеспечения потребления продовольствия.

24. Трудности периода после получения независимости и перехода к рыночной экономике со всеми его последствиями серьезно ослабили социальную структуру Армении. Реформы сопровождались снижением жизненного уровня, массовой безработицей, обнищанием населения и поляризацией общества. Поляризация общества усиливается, разногласия между различными социальными слоями растут и некоторые группы населения, находящиеся на грани нищеты, перемещаются в категорию хронических нищих. Более 53% подушевого ВВП страны потребляются лишь 10% населения, тогда как беднейшие 10% получают всего лишь 0,3% общего подушевого дохода.

25. На нынешнем этапе развития Армении рынок труда представляет собой наиболее серьезную проблему. За последние три года официальный уровень безработицы составлял 10-12%, тогда как реальная безработица была, возможно, в три раза выше. 1 июля 1999 года службы занятости зарегистрировали 196 000 человек, или 12-13% самодеятельного населения; в конце года безработица составляла 11,6%. Статистика труда говорит о том, что предложение рабочей силы превышает спрос в среднем в 200-300 раз. Таким образом, показатель напряженности на контролируемом рынке рабочей силы Армении самый высокий среди стран СНГ. Лишь 14%-15% всех безработных, зарегистрированных службами занятости, получают пособие по безработице, которое настолько ничтожно, что многие безработные (особенно мужчины) считают его слишком унижительным, чтобы проходить всю процедуру регистрации для получения 2-5 долл. США в месяц. Поэтому большинство официально зарегистрированных безработных составляют женщины (65% в июне 1999 года). 95% безработных сосредоточено в городских районах.

В. Управление земельными ресурсами: основные принципы и политика

Правовая база

Законодательство, регулирующее вопросы недвижимости в целом

26. По определению к недвижимости относятся земля и недвижимое имущество, постоянно находящиеся на земле, - здания, объекты общего пользования, деревья и т.д. Собственники объектов недвижимости также имеют право не допускать на них других лиц, а также продавать или закладывать их. Кроме того, собственник недвижимого имущества, не являющийся собственником земли, имеет право на использование и изменение того участка земли, на котором сооружен объект недвижимого имущества.

27. Государственная и общинная земля выделяется на основании постановления (документа), издаваемого одним из нижеперечисленных органов:

- руководителями общин (или муниципалитетов) - в пределах административных границ общин (муниципалитетов);
- мэром города Еревана - в пределах административных границ города Еревана;
- марспетами (руководителями марзов) - за пределами административных границ общин (муниципалитетов);
- государственными ведомствами, уполномоченными правительством Армении - в случае приватизированных предприятий, находящихся на территории Армении.

28. Вопросы, связанные с доступом к земле, в том числе вопросы землевладения и землепользования, регулируются нижеперечисленными актами законодательства.

а) **Конституция Армении**, принятая в 1995 году, признает и защищает право собственности на землю и другую недвижимость. Она гарантирует свободное развитие и равную защиту всех форм собственности, в том числе на землю и недвижимость. Однако в исключительных обстоятельствах Конституция предоставляет государству право на приобретение частной собственности для нужд общества. Такие приобретения должны сопровождаться предоставлением компенсации собственнику.

b) **Новый Гражданский кодекс Армении 1999 года**, который упраздняет устаревшие нормы, регулировавшие вопросы частной торговли и собственности, поощряет деятельность на свободном рынке и гарантирует личные имущественные права. Он регулирует земельные отношения и содержит положения о владении землей, использовании и охране земель и о контроле за их использованием. Он содействует обеспечению условий для свободного развития всех форм собственности в интересах всех субъектов права собственности на основе принципа многообразия форм экономической деятельности, а также способствует гарантированию законности применительно к земельным отношениям.

c) **Закон о приватизации государственного имущества 1997 года** регулирует все виды деятельности, связанные с продажей государственного имущества. Государственное имущество включает в себя имущество государственных предприятий, акции предприятий с государственным участием и объекты государственной собственности, включая землю и недвижимость.

d) К другим законам, принятым с целью защиты имущественных прав, относятся: **Закон о государственной регистрации прав собственности 1999 года** и **Закон об иностранных инвестициях**.

29. Для решения проблемы консолидации земельных участков не было подготовлено никаких конкретных законов. Однако Земельный кодекс (статья 97) предусматривает возможность изменения границ земельных участков, их консолидации и деления. В нем, в частности, говорится следующее: "В сельских районах по просьбе владельца земли могут производиться консолидация земельных участков, их деление и изменение их границ. Эта работа выполняется по просьбе владельца в соответствии с планами слияния, деления и изменения границ". Для регулирования этой деятельности установлены соответствующие нормы.

Законодательство, регулирующее регистрацию прав на недвижимость

30. Права собственности возникают с момента регистрации в Государственном комитете Кадастра недвижимого имущества. Главная цель государственной регистрации прав собственности заключается в наделении правами собственности и обеспечении их охраны с предоставлением частным и юридическим лицам возможности в полной мере пользоваться правами собственности, включая право на продажу, использование, дарение, наследование и обмен. Кроме того, регистрация прав собственности позволяет государству собирать соответствующие, достоверные и согласованные данные в целях кадастрового учета.

31. Регистрация прав на недвижимость регулируется следующими законами и постановлениями правительства:

- Гражданским кодексом, принятым в январе 1999 года;
- Законом о государственной регистрации прав собственности от 14 апреля 1999 года;
- Решением Правительства № 465 1997 года о порядке ведения Единого государственного кадастра и мониторинга недвижимости;
- Решением правительства № 466 1997 года об утверждении Реестра недвижимости, форм свидетельств права на недвижимость, права собственности и прав, связанных с залогом, ипотекой и арендой недвижимости;
- Постановлением Правительства № 867 1998 года о правилах первичной государственной регистрации прав на недвижимость на тех территориях, где завершено кадастровое картирование.

32. Предметом государственной регистрации являются права собственности, права пользования, залог, ипотека и сервитуты, а также другие права, затрагивающие движимое и недвижимое имущество. Субъектами государственной регистрации являются государство, общины, граждане, юридические лица, зарубежные страны (дипломатические представительства и консульства), международные компании с филиалами или представительствами в Армении, иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица. Все права подлежат регистрации в течение 30 дней со дня подписания соответствующих договорных документов в отделениях Государственного комитета кадастра по месту нахождения объекта недвижимости. При несоблюдении требований регистрации сделка становится недействительной.

33. Для регистрации и объективной и эффективной оценки объектов собственности и в целях формирования политики налогообложения недвижимости в июне 1997 года решением правительства № 234 был создан Единый государственный кадастр недвижимого имущества.

Законодательство, регулирующее оценку недвижимости

34. Решением правительства № 234 была создана оценочная система для массовой оценки недвижимости. Правовая основа для оценки земли и недвижимости была также заложена Законом о земельном налоге 1994 года и Законом о налоге на недвижимость 1997 года.

Законодательство, регулирующее функционирование децентрализованной системы управления земельными ресурсами

35. Система управления земельными ресурсами, как показано ниже, является децентрализованной. Помимо актов центральных ведомств, деятельность марзов (т.е. государственных структур территориального управления) регулируется Указом Президента от 25 июля 1995 года об организационной структуре и принципах работы правительства и Указом Президента от 15 января 1996 года о внесении дополнений в Указ об организационной структуре и принципах работы правительства. Деятельность местных органов (муниципалитеты и общины) регулируется Конституцией, Законом об административно-территориальном делении 1995 года и Законом о местном самоуправлении 1996 года.

Административная структура

Национальный уровень

36. Управлением земельными ресурсами занимаются органы управления нескольких уровней. Ведущим центральным учреждением является Государственный комитет кадастра. Применяемые к недвижимости ограничения, нормы и правила определяются министерствами сельского хозяйства, градостроительства и охраны окружающей среды.

37. Для объединения функций по работе с информацией о регистрируемых правах собственности и кадастровой информацией в одной организации на уровне центрального правительства была создана соответствующая административная структура. Государственный комитет кадастра недвижимого имущества (ГКК) осуществляет и организует ведение единого кадастра недвижимости, регистрацию земель, геодезические работы, проведение оценок для целей налогообложения, мониторинг земельного рынка, лицензирование деятельности землемеров и риэлторов и топографическое картирование. Комитет несет ответственность за эту деятельность и руководит работой картографического центра, выполняющего функции информационного центра. Таким образом, к сфере его ведения относятся права собственности, границы кадастровых зон,

вопросы землепользования и оценка земель. Большинство функций, связанных с определением методик и уточнением способов выполнения операций, сосредоточены в одном органе управления, что упрощает процесс реформирования и модернизации.

Государственный комитет кадастра недвижимого имущества (ГКК)

38. Государственный комитет кадастра является ведущим центральным учреждением, ответственным за управление земельными ресурсами. ГКК уполномочен составлять и вести кадастр недвижимости. По аналогии с прежними обязанностями Бюро технической инвентаризации ГКК также отвечает за регистрацию земель и кадастровую деятельность. В функции ГКК также входит выполнение геодезических работ и работ по топографическому картированию.

39. Перед Государственным комитетом стоит задача подготовки законодательных, организационных и административных мер по формированию эффективных земельной политики и системы управления земельными ресурсами. Он отвечает за положение на местах и его дальнейшее изменение, за научную и структурную политику, формирование рынка недвижимости и создание предпосылок для расширения рыночных отношений, а также за обеспечение гармонизации различных видов собственности. В одних случаях Комитет отвечает только за разработку методики, а не за ее применение, например в случае оценки земель. В других случаях, например при регистрации земель, ГКК отвечает также и за выполнение работ через свои местные подразделения. Расходы на содержание центрального аппарата Комитета и его деятельность покрываются за счет государственного бюджета.

40. Комитет имеет 47 местных подразделений (согласно прежней территориальной структуре), которые выполняют программу первичной регистрации прав собственности, а также составляют и ведут кадастр недвижимости, при этом за разработку земельной политики и т.д. они не отвечают. Как подчиненные структуры эти подразделения подотчетны только Комитету.

41. Комитету подчинен также Институт планирования землепользования (Гипрозем), бывший Государственный институт территориально-пространственного планирования, который сейчас является акционерным обществом, полностью принадлежащим ГКК. Клиенты, например муниципалитеты, могут получить консультационные услуги как в Гипрозем, так и частном секторе. Предполагается, что Гипрозем будет разрабатывать стратегии планирования землепользования и методы планирования и осуществления проектов развития городских и сельских территорий, а также будет применять и

испытывать эти методы при выполнении экспериментальных проектов. Кроме того, планируется, после завершения первой половины этапа осуществления, возложить эти задачи на другие учреждения/органы.

42. Ниже перечисляются основные цели и функции Государственного комитета:

- a) управление Единым государственным кадастром недвижимого имущества;
- b) государственная регистрация прав собственности на недвижимость и землю и их ограничений;
- c) составление государственного кадастра недвижимости;
- d) выполнение кадастрового картирования недвижимости и подготовка цифровых карт;
- e) кадастровая оценка недвижимости, создание основы для налогообложения земли и недвижимости;
- f) организация государственного мониторинга недвижимости и его осуществление, анализ рынка недвижимости и распространение связанной с этим информации;
- g) внедрение в рамках этой системы автоматизированного кадастра;
- h) формирование земельной политики, проведение земельной реформы с привлечением местных органов власти;
- i) предоставление информации для многоцелевого кадастра;
- j) подготовка проектов по укрупнению земельных участков;
- k) определение масштаба для топографических карт;
- l) создание государственного картографического фонда на основе географических информационных систем, топографических карт и материалов съемок и управление им;
- m) создание государственной геодезической сети;

- n) формирование единой системы координат, высот и гравиметрических измерений;
- o) организация и осуществление фотогравиметрической деятельности;
- p) фотогравиметрические мероприятия;
- q) лицензирование деятельности землемеров, риэлторов и оценщиков недвижимости; лицензирование и контроль топографической, геодезической и картографической деятельности; публикация карт, атласов и справочников, словарей географических названий;
- r) руководство местными подразделениями Комитета, переподготовка сотрудников, оказывающих методическую помощь;
- s) составление предписаний и нормативно-технических документов (государственные стандарты, инструкции, руководства, приказы и т.д.) в целях рационализации деятельности в данной сфере;
- t) подготовка и опубликование справочного пособия по единому государственному кадастру недвижимости;
- u) осуществление в пределах своей компетенции сотрудничества с международными организациями в деле реализации кадастровых проектов, связанных с недвижимостью;
- v) выполнение других функций, предусмотренных законодательством.

Районный уровень (марзы)

43. Марзы представляют собой второй уровень государственного управления и являются не независимыми, а исполнительными органами государственного управления. Руководители администраций марзов, марзпеты и их заместители назначаются премьер-министром. На марзпетов возложены следующие обязанности:

- планирование землепользования в интересах общин и использование государственных земель за их пределами;

- продажа и сдача в аренду государственных земель, находящихся за пределами общин;
- планирование и осуществление региональных проектов развития;
- координация и контроль деятельности министерств и органов власти на районном уровне;
- согласование интересов между общинами, а также между общинами и государственными органами.

44. Помимо общего административного контроля марзы должны выполнять специальные задачи, включая следующие:

- надзор за строительством в городах;
- выработка и реализация предложений об изменении общинных границ;
- выполнение надзорных и организационных функций в области водоснабжения и деятельности по переработке и удалению отходов;
- строительство и эксплуатация дорог и дорожной инфраструктуры;
- обеспечение содействия в осуществлении государственных программ по охране окружающей среды и ресурсов; и
- осуществление этих программ.

Местный уровень

45. В рамках процесса децентрализации общины стали независимыми субъектами, образующими третий уровень управления. После проведения первых местных выборов 10 ноября 1997 года в 930 общинах было введено местное самоуправление.

К компетенции общин относятся детальное планирование землепользования и продажа и сдача в аренду государственных земель в пределах их территории.

46. Эффективное управление общинами затруднено вследствие нехватки финансовых и людских ресурсов. Главными источниками доходов общин являются налоги на землю и недвижимость, на размер которых влияет тот факт, что кадастры недвижимости пока еще

не применяются на всей территории страны. Согласно оценкам, собирается менее 50% налогов. Общины, особенно небольшие, не располагают возможностями для того, чтобы брать на себя новые функции и организовать их выполнение.

Земельная реформа и приватизация

47. По масштабам земельной реформы Армения превзошла все остальные бывшие советские республики. Армения передала почти всю земельную собственность мелким владельцам и расформировала большинство прежних крупных сельскохозяйственных предприятий, т.е. совхозов и колхозов. В 1991-1993 годах были быстро приватизированы сельскохозяйственные земли, а также индивидуальные дома и квартиры в многоквартирных домах. В настоящее время правительство реализует программу по выдаче свидетельств на право собственности и созданию в связи с этим реестров земельных участков, карт и соответствующих служб. Программа должна быть завершена в 2004 году. Однако график ее выполнения зависит от предоставления дополнительной иностранной финансовой помощи. Значительные площади земель по-прежнему остаются в государственной собственности. Не были подвергнуты отчуждению пастбищные угодья и леса. За некоторыми исключениями, еще не приватизированы городские земли. Только начинается процесс наделения землей собственников зданий, местных органов власти и государства.

Приватизация сельскохозяйственных земель

48. Приватизация в сельскохозяйственном секторе началась в 1991 году с приватизации земель, скота и сельскохозяйственной техники. К концу 1993 года в частную собственность было передано 90% земель. В середине 1997 года в частных руках находилось 63% пахотных земель, 80% садов, 91% виноградников и 95% поголовья крупного рогатого скота и овец. В настоящее время площадь приватизированных пахотных земель, земельных и приусадебных участков составляет около 458 000 гектаров. К 1996 году объем производства в коллективных хозяйствах был практически ничтожным по сравнению с объемом производства частных сельскохозяйственных предприятий.

49. Однако приватизированы были не все сельские земли. В каждой общине 25% каждой категории земель были оставлены в государственной собственности в качестве так называемого "государственного резерва" в целях обеспечения будущего роста и удовлетворения потребностей новых безземельных семей. Из разряда распределяемых были исключены пастбищные угодья (695 000 га). В ходе реализации программы

приватизации было создано 324 000 сельскохозяйственных предприятий. Согласно оценкам, в результате дробления по причине наследования и т.д. их число возросло примерно до 370 000.

50. При распределении земель власти применяли принцип справедливости. Размер подлежащих распределению земельных паев рассчитывался делением общей площади поливных и неполивных пахотных земель, земельных наделов и сенокосных угодий на число лиц, проживающих в сельском населенном пункте. Семья из трех человек получила один пай, вплоть до шести человек - два пая, а более шести - три земельных пая. Конкретные земельные участки, выделяемые семьям, определялись жребием. Во многих случаях жители деревень разбили сельскохозяйственные земли на угодья плохого, среднего и хорошего качества, и семьи получили участки на угодьях каждой категории.

51. В результате процесса приватизации образовалось большое число очень мелких и раздробленных хозяйств. В стране имеется около 1,3 млн. земельных участков. Средняя площадь хозяйства составляет лишь 1,3 га, при этом каждое хозяйство имеет четыре или пять участков, расположенных в разных местах, из которых один участок является орошаемым, а остальные - нет. Нередки случаи, когда вся собственность того или иного лица составляет 10 фруктовых деревьев в саду или половина ряда виноградника. Даже в секторе производства зерна площадь земель в расчете на одно хозяйство равна 1,1 га.

52. Хотя основу экономики сельского хозяйства составляют семейные хозяйства, на долю которых приходится 95% выпускаемой сельскохозяйственной продукции, они слишком малы для того, чтобы получать преимущества за счет экономии масштаба. Вместе с тем в организации сельхозпроизводителей фермеры вступают неохотно. А это очень важно ввиду ограниченного размера хозяйств, поскольку участие в коллективной деятельности (например, обмен техникой, маркетинговые группы, кредитные ассоциации и т.д.) может привести к повышению экономической эффективности.

53. Вначале земельные участки регистрировались на имя глав семей, хотя предусматривалось, что правами на землю должны обладать все члены семьи, родившиеся до 1991 года. В свидетельствах о праве на собственность, выдаваемых в настоящее время местными подразделениями Государственного комитета, в качестве совладельцев этих небольших земельных участков перечислены все имеющие на это право члены семьи. Большое число совладельцев может создать серьезные препятствия на пути к созданию жизнеспособного и эффективного земельного рынка, тем более если учесть, что многие из совладельцев живут за пределами Армении.

Приватизация городских земель, зданий и квартир

54. Большинство жилых квартир в многоэтажных зданиях были приватизированы в 1991-1993 годах. Как и в случае с сельской собственностью, право на приватизацию квартиры предоставлялось не отдельным лицам, а проживающим в них семьям. Поэтому в городских районах совместная собственность также является доминирующей. Как правило, право собственности на квартиру предоставлялось тем, кто занимал ее в момент приватизации. Однако соответствующие земельные участки не приватизировались и остаются в государственной собственности. Из-за этого возникла проблема раздельной собственности на здания и соответствующие земельные участки. Собственниками земель под сооружениями и соответствующих земельных участков стали лишь владельцы индивидуальных частных домов. Городские земли, на которых находятся зарубежные посольства и представительства, рассматриваются в качестве частных.

55. Все земли, за исключением частных, находятся в государственной собственности и управляются органами марзов, если они находятся за пределами административных границ общин, и местными органами власти, если они находятся на территории общин. Площадь городских земель в Армении составляет около 36 620 га. Городские земли, находящиеся в частной собственности, занимают в общей сложности 6 987 га.

Земли государственного резерва

56. В государственной собственности оставлено около 400 сельхозпредприятий с площадью земельных угодий до 200 га. Эти сельхозпредприятия были оставлены в резерве для целей распространения сельскохозяйственных знаний, селекционного скотоводства, производства семян и выполнения научных исследований. Правительство постановило приватизировать к концу 2001 года 4 000 га земель. В государственной собственности должны остаться почти одна треть пахотных земель и практически все пастбищные угодья, причем эти земли могут быть взяты в аренду частными лицами. Предпринимаются шаги для повышения эффективности использования государственных пастбищных угодий и сенокосов, расположенных за пределами административных границ общин.

Оценка

57. При создании инфраструктуры для управления земельными ресурсами правительство Армении руководствовалось рекомендациями Организации Объединенных Наций, а именно Руководящими принципами управления земельными ресурсами (ЕСЕ/НВР/96), подготовленными Комитетом ЕЭК ООН по населенным пунктам.

Кадастровое картирование и регистрация земель сосредоточены в одном учреждении, Государственном комитете кадастра. Правительство проводит в жизнь признанную на международном уровне политику разделения юридических функций, т.е. функций, связанных с регистрацией собственности и прав на нее, и функций, имеющих, скорее, политический характер, включая функции по продаже и сдаче в аренду государственных земель. Ориентация на разделение функций носит ярко выраженный характер благодаря тому, что местные отделения ГKK отвечают лишь за ведение кадастровых карт и реестров собственности, а не за выполнение политических функций как таковых.

58. Децентрализация управления земельными ресурсами согласуется с нынешней международной практикой. Однако местные общины, и прежде всего именно они, не располагают потенциалом для оказания услуг по управлению земельными ресурсами.

59. Весьма серьезную угрозу для развития эффективной системы управления земельными ресурсами представляют медленные темпы обеспечения правовой определенности в рамках судебной системы Армении. Это замедляет и усложняет операции по передаче собственности и ипотеке. Крайне важно изучить имеющиеся вне существующей судебной системы средства расширения возможностей граждан по урегулированию споров. Отсутствие надлежащих механизмов урегулирования споров по поводу имущественных и иных прав, границ участков, соблюдения договоров, принудительного отчуждения, конфликтов, связанных с землепользованием, и т.д. способно оказать негативное влияние на любую систему управления земельными ресурсами.

С. Кадастр и регистрация земли

60. Кадастровые ведомства, как на центральном, так и на региональном уровне, до сих пор в основном занимались первичной регистрацией прав собственности на землю, однако в настоящее время они также начинают обслуживать растущее число сделок с недвижимостью. Разработано базовое законодательство, обеспечивающее первичную регистрацию прав собственности и дальнейшее функционирование кадастровых органов. Однако некоторые аспекты законодательства нуждаются в дополнении и усовершенствовании. Одна из главных задач, стоящих перед Арменией, - рационализировать функционирование кадастровых органов и поставить их на службу общества.

Первичная регистрация прав собственности

61. После приватизации земли, зданий и квартир Государственный комитет кадастра приступил к реализации крупной программы по выдаче постоянных свидетельств о праве собственности на недвижимое имущество. Этот процесс включает систематическую съемку границ участков на местности, составление кадастровых карт, обеспечение представительства на общинном уровне, регистрацию участков и юридических прав в кадастровом органе. Работа на местах осуществляется в основном частными землемерами, получившими лицензию на конкурсной основе, при этом в среднем расходы на оформление одного участка составляют 6 долл. США. Составляются сравнительно точные планы зданий и квартир.

62. Для составления документации в текстовом формате и кадастровых карт применяется цифровая технология. В рамках Комитета создано централизованное современное подразделение по преобразованию данных съемки в цифровые кадастровые карты. Однако карты составляются для каждой общины в отдельности, а это означает, что полной и единой кадастровой картографической базы данных, привязанной к единообразной и точной системе геодезической съемки, не существует. Эти виды деятельности осуществляются с задержкой ввиду отсутствия финансовых ресурсов.

63. Предполагается, что общее число единиц недвижимого имущества составляет примерно 2,5 млн., из которых 1,2 млн. приходится на фермерские участки. К ноябрю 2000 года были оформлены и выданы окончательные свидетельства о праве собственности 150 000 владельцев, что составляет около 10-15% их общего числа. Предполагается, что в последующие годы ежегодный объем оформляемых сертификатов значительно возрастет. Нынешний план предусматривает завершение процесса первичной регистрации к 2004 году. Следует подчеркнуть, что, если имущество находится в районах, не охваченных процессом систематической регистрации и выдачи свидетельств, владелец может обратиться в кадастровый орган с просьбой о выдаче свидетельства (специальная регистрация).

64. Проект первичной регистрации получил широкую международную поддержку со стороны Всемирного банка, Европейского союза, ЮСАИД и Швеции. Помощь из этих источников будет прекращена к концу 2001 года. Без дальнейшей внешней поддержки проект первичной регистрации не удастся завершить к 2004 году.

Функционирование кадастровых органов

65. Важнейшим элементом, обеспечивающим осуществление кадастровой деятельности в условиях формирующегося земельного рынка, являются услуги, оказываемые 47 местными отделениями. Для рационализации функционирования отделений разрабатывается система, основанная на применении информационной технологии (ИТ). Эта система будет внедрена в большинстве региональных отделений в 2001 году. Закон гласит, что регистрация недвижимого имущества в кадастровом органе производится в течение 15 дней. Однако кадастровому органу необходимо осуществить множество операций, в том числе, как правило, произвести одну или несколько инспекций имущества, проверить или осуществить съемку границ участка, выявить наличие каких-либо незаконных строений и оценить кадастровую стоимость имущества. Кроме того, закон требует во всех случаях нотариально заверять все юридические документы, представляемые для целей регистрации.

66. Оперативные расходы местных кадастровых отделений и центрального органа покрываются за счет платы, взимаемой с пользователей. В 1999 году доходы от регистрации 44 000 единиц недвижимого имущества составили 2,5 млн. долл. США. Регистрационная плата кадастровому органу, производящему съемку, составляет 60 долл. США; кроме того, клиент должен оплатить нотариальные услуги, стоимость которых составляет 20 долл. США (в зависимости от типа операции размер сбора колеблется от 20 до 40 долл. США). Плата кадастровому органу за оформление недвижимого имущества в сельской местности значительно ниже и составляет всего 2 долл. США. Подавляющее большинство операций по регистрации связано с куплей-продажей квартир, причем 60% таких операций приходится только на один Ереван.

Картографирование

67. Деятельность по картографированию в последние годы в Армении не осуществлялась. Лучшие карты Еревана были составлены еще 20-30 лет назад. Предполагается, что на картах не показаны 60 000 ныне существующих зданий. Это является серьезным препятствием на пути развития города. Не существует никаких современных подборок карт, характеризующих характер землепользования.

68. Полезность карт ограничена также тем, что по военным соображениям информация о координатах носит закрытый характер. Карты, предназначенные для широкого пользования, имеют системы координат, не имеющие ничего общего с реальностью. Как следствие, составление кадастровых карт не позволяет сформировать всеобъемлющую кадастровую базу данных. Отдельные карты, составленные для каждой общины, не

имеют никакой связи друг с другом. Это затрудняет развитие современных систем земельной и географической информации, в которых используются единые системы координат, позволяющие интегрировать данные из различных источников. Современные технологические достижения позволяют обеспечить безопасность иными способами. Кроме того, представляется, что используемые геодезические данные (эллипсоид Красовского и Балтийско-Пулковский репер) не являются геоцентрическими в отличие от ETRF 89 (Европейского геодезического эталона), вследствие чего для получения любых координат с помощью глобальных систем определения местонахождения (GPS) требуется производить специальные расчеты.

69. Первая государственная регистрация прав собственности отчасти финансируется донорами. Всемирный банк выделяет средства на цели развития кадастровой системы (регистрация земли в городских и сельских районах), а ЕС - на регистрацию только в сельских районах. К настоящему времени выдано 150 000 государственных регистрационных свидетельств. По оценкам, в Армении насчитывается 2,6 млн. земельных участков. В 400 из 930 общин проведение систематических съемок на местности было завершено. Предполагается, что при условии дальнейшего финансирования осуществление обеих программ будет закончено к 2004 году.

Оценка

70. Следует признать, что быстрая приватизация недвижимости в 1991-1993 годах, а также развитие соответствующей законодательной базы и создание комплексной национальной кадастровой инфраструктуры явились важными достижениями. Однако необходимо развивать и улучшать формирующуюся систему. Ниже излагаются ключевые проблемы, касающиеся практических стратегий в области регистрации и развития кадастровой инфраструктуры.

71. Как и многие другие страны с переходной экономикой, в настоящее время Армения сосредоточила свои усилия на завершении процесса первичной регистрации участков и прав собственности. Разумеется, крайне важно гарантировать гражданам их права собственности на недвижимое имущество. Однако реальное экономическое развитие в условиях рыночной экономики тесно связано с развитием земельного рынка во всех его аспектах (купля-продажа, лизинг, дробление, ипотека и т.д.). Поэтому первичная регистрация - это лишь одна из многочисленных операций по управлению землей, способствующих экономическому и социальному развитию.

72. Процесс регистрации земельных участков и квартир в городских районах идет запаздывающими темпами. Некоторых доноров такое положение дел устраивает несмотря на то, что земля и объекты недвижимости, вероятно, будут наиболее интенсивно осваиваться именно в городах. В настоящее время развитию Еревана и других городов препятствует то, что земля не приватизируется, а государственные земли не передаются местным общинам в частное и общественное пользование.

73. В других странах с переходной экономикой и даже в некоторых странах Западной Европы процесс регистрации юридических сделок с имуществом зачастую используется для сбора и обновления информации, не имеющей прямого отношения к самой сделке. Регистрационные процедуры и практика нередко привязаны к традициям прошлого. Согласно действующему в Армении законодательству, регистрация должна производиться в 15-дневный срок, и внедряемая в настоящее время система ИТ позволит рационализировать услуги в этой области. Однако эти процедуры включают ряд элементов контроля и сбора данных, которые не обязательно требуются для совершения сделки (выявление незаконных строений, проверка границ, сбор данных об использовании земли и ее стоимости). В подготовленном недавно (в мае 2000 года) докладе Консультативной службы по иностранным инвестициям Международной финансовой корпорации и Всемирного банка отмечается, что ныне действующие регистрационные процедуры могут быть в значительной степени упрощены и улучшены.

74. Если ожидаемая польза от услуг кадастровых органов не будет превышать предполагаемых издержек, то есть опасность того, что граждане будут заключать сделки вне рамок системы, т.е. без регистрации. Такое положение дел наиболее вероятно в случае, если плата за регистрацию будет чрезмерно высока по сравнению с доходами домашнего хозяйства, и в еще большей степени вероятна в случае возникновения такой проблемы, как коррупция. Следует отметить, что плата за регистрацию недвижимого имущества в сельских районах является весьма низкой. Однако Государственный комитет пока не ввел в действие систему контроля, позволяющую определять, как часто люди совершают операции вне рамок официальной системы. Кроме того, в Армении практически не предпринимается никаких попыток с целью выяснить мнение клиентов об услугах, предоставляемых Государственным комитетом, нотариусами, землемерами и другими специалистами, занимающимися вопросами управления земельными ресурсами.

75. В настоящее время четко определена роль частного сектора в области съемки на местности, оценки стоимости недвижимого имущества и операций с недвижимостью. Важную роль в повышении уровня квалификации специалистов частного сектора сыграла деятельность ЮСАИД в Армении. Однако частный сектор все еще слаб и сильно зависит от правительства как своего основного клиента.

76. Система картографирования все более устаревает, и в ней действуют ограничения на доступ к картам и открытое использование координат. В странах с переходной экономикой на съемку на местности и картографирование приходится значительная доля расходов, связанных с созданием кадастров. В то же время точность установления границ в процессе съемки практически не имеет никакого значения для жизнеспособности земельного рынка. При условии установления границ на местности для обеспечения функционирования земельного рынка вполне достаточно индексных карт (сравнительно невысокой геодезической точности). Средняя стоимость съемки на местности для одного участка в 6 долл. США представляется сравнительно низкой и, возможно, указывает на то, что существующие стандарты съемки следует сохранить до завершения этапа первичной регистрации прав собственности на объекты недвижимости. Однако, для того чтобы выяснить возможности для дальнейшего снижения расходов, связанных со съемкой, следует рассмотреть и другие подходы, такие, как применение ортофотокарт. Отсутствие современных базовых карт является серьезной проблемой не только для кадастровых органов, но и для ряда других пользователей. Ортофотографии как в цифровой, так и в печатной форме послужили бы большим подспорьем в этом отношении.

77. Сравнительно низкий стандарт базовой геодезической сети, используемой в целях кадастровой съемки и картографирования, создаст серьезные проблемы при интеграции кадастровых данных в другие базовые геодезические данные, а также при совместном составлении современных кадастровых карт на базе общин и при формировании сплошной единой кадастровой карты или базы данных, которая в конечном счете должна будет охватывать все земельные участки, включая государственные земли за пределами общин.

D. Земельные рынки

Рынки сельскохозяйственных земель

78. Сельскохозяйственные земли были приватизированы в виде небольших участков размером в среднем в 0,3 га, в результате чего, по оценкам, число новых участков в сельских районах составляет 1,5 миллиона. Государственный комитет кадастра (ГКК) осуществляет крупномасштабную программу по установлению границ этих участков с помощью съемки на местности и их регистрации, и, исходя из нынешних планов и наличия финансовых средств, этой программой будет охвачено, возможно, две трети всех общин. Земля за пределами общин остается в государственной собственности, и процесс ее приватизации только начался. Недавние исследования, посвященные структуре сельскохозяйственных земель в Армении, свидетельствуют о формировании трех видов хозяйств: а) "любительские" хозяйства, в которых для выращивания фруктов и овощей

земля используется лишь частично; b) фермерские хозяйства, использующие свою собственную землю (0,3 га); и c) крупные фермерские хозяйства, функционирующие на основе лизинга (10-20 га). Средний размер жизнеспособного хозяйства должен составлять 5-20 га.

Рынки городских земель

79. По оценкам, в городских районах жильцами практически бесплатно приватизировано 370 000 из 400 000 квартир. Однако ни одна из них не была охвачена процессом первой государственной регистрации прав собственности. По оценкам, около 60 000 зданий (преимущественно жилых зданий) не нанесены ни на какие карты. Не налажена нормальная система управления городским хозяйством в таких областях, как планирование градостроительства, зонирование, регистрация/картографирование с указанием ограничений, обусловленных общественными нуждами. До сих пор не развит частный сектор операций с недвижимостью, в котором работали бы высококвалифицированные специалисты. В их число обычно входят:

- агенты по недвижимости, прошедшие профессиональную подготовку и соответствующие установленным стандартам;
- независимые оценщики, прошедшие профессиональную подготовку и имеющие надлежащую аккредитацию;
- брокеры по ипотечным операциям и лица, предоставляющие ипотечные займы;
- специалисты по инженерной подготовке территории (проектировщики, застройщики);
- подготовленные и опытные сотрудники юридических контор или контор, занимающихся оформлением прав собственности на недвижимость;
- специалисты по информации (публикация данных о недвижимости/маркетинг).

80. В настоящее время в городском секторе идет процесс съемки на местности границ приватизированных вилл (и земельных участков) и выдачи свидетельств о праве собственности на них. Однако на сотрудников кадастровых органов возложена также обязанность выявлять незаконные постройки, что замедляет указанный процесс. Новое законодательство позволяет урегулировать статус многочисленных нарушений без судебного разбирательства.

Правовая база

81. Правовая и нормативная база была сформирована в период 1995-2000 годов, и можно считать, что в целом она является удовлетворительной в плане регулирования отношений собственности на недвижимое имущество (см. раздел В главы I). Области, в которых может потребоваться принятие новых законов в целях устранения ненужных барьеров на пути развития земельного рынка, включают:

- отделение прав собственности на строения от связанных с ними прав собственности на земельные участки;
- распространение практики регистрации совладельцев в рамках приватизационной программы;
- лизинг, защита прав в случае продажи имущества;
- обеспечение большей защиты в сфере ипотечных займов; и
- принятие конкретного закона, касающегося кондоминиумов (включая управление и обслуживание).

Ипотека и финансирование

82. Для обеспечения функционирования земельного рынка необходимо четко определить очередность обращения взыскания за недвижимое имущество, уточнить процедуры, применимые в случае банкротства, наследования, отчуждения судом/ликвидатором, и определить юридические лица, которые могут владеть землей и имуществом, с гарантированной регистрацией их прав собственности. Следует уточнить положения договорного права в том, что касается купли-продажи имущества. Пока что в Армении это не сделано. Ужесточение юридических аспектов, касающихся финансовой стороны сделок, позволит уменьшить риск и тем самым сократить операционные расходы.

83. В Армении физические лица лишь недавно получили доступ к ипотечным кредитам для целей приобретения объектов недвижимости. Хотя в стране действует более 30 коммерческих банков, лишь банк "АСВА" может предоставлять ипотечные ссуды под недвижимость, причем только под сельскохозяйственные земли. Займы используются в целях освоения таких земель. Обычно сумма займа составляет 1 000 долл. США. Банк был учрежден при поддержке ТАСИС. В период до 1997 года банк предоставил около 4 600 займов, причем сумма наибольшего из них не превышала 1 500 долл. США;

в 1997 году средний размер займа составлял 760 долл. США. В основном банк предоставляет краткосрочные ссуды, используемые главным образом для целей приобретения технических средств, удобрений, инвентаря и т.д. Под залог банк берет автомобили, технические средства, драгоценности и землю; в Араратской долине на долю земли приходится 50% всего заложенного имущества. Показатель погашения ссуд равен 100%. Другим фактором риска является стабильность правовой системы, а именно возможность доведения дела до суда и урегулирования спора в разумные сроки. Суды в Армении, как правило, выносят свои решения с задержкой.

Стоимостная оценка и налогообложение недвижимого имущества

84. Процедуры стоимостной оценки как в сельских, так и в городских районах, как представляется, никак не связаны с рыночной стоимостью объектов недвижимости и поэтому нуждаются в коренном пересмотре. В Армении применяется система массовой стоимостной оценки недвижимости: Система оценки Государственного комитета кадастра недвижимости имущества, которая была введена в действие постановлением правительства № 234 от 30 июня 1997 года. Нормативной базой для стоимостной оценки земли и другого недвижимого имущества служит также Закон о земельном налоге и Закон о налоге на недвижимое имущество.

85. С земли и зданий в Армении взимаются отдельные налоги. Поскольку стоимость земли является весьма низкой, основная часть поступлений приходится на налоги, взимаемые с частных домов и квартир. Государственный комитет предоставляет министерству по государственным доходам информацию о стоимости земли и зданий, подлежащих налогообложению. За сбор налогов отвечает министерство по государственным доходам.

86. Доходы от налогов направляются в административные органы различных уровней. Налоги, собираемые с имущества, находящегося в муниципальной собственности, поступают в муниципальный бюджет. Если имущество находится за пределами общины, собранные в виде налогов средства поступают в государственный бюджет. В результате действия такой системы областные органы управления остаются без поступлений от налогов, собранных с земельных участков и недвижимого имущества. Деятельность по стоимостной оценке земли и недвижимого имущества финансируется из государственного бюджета.

87. 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.

88. Налогообложению в Армении подлежат почти все виды земельных участков, за рядом исключений (например, государственные заповедники, национальные и лесные парки, ботанические сады и земельные участки, имеющие статус культурно-исторического наследия, кроме тех, которые сдаются в аренду или используются для официальных целей). Земля в населенных пунктах, находящаяся в общем пользовании, а именно площади, улицы, перекрестки, проезды, скоростные дороги, парки и публичные сады, также освобождена от налогообложения. Сельскохозяйственным и научным лесоводческим организациям, научно-исследовательским институтам и учебным заведениям, экспериментальным, семеноводческим и растениеводческим предприятиям, предприятиям по разведению племенного скота, станциям и контрольным пунктам, список которых утверждается правительством, предоставляется налоговая скидка в 50%. Общинные органы управления вправе снизить земельный налог на 5%.

89. Информация и сведения о деятельности в области купли-продажи недвижимого имущества отсутствуют. Такие сделки не отслеживаются и не фиксируются; методики стоимостной оценки никак не привязаны к рыночной стоимости объектов недвижимости. Единственный банк, предлагающий ипотечную ссуду, настаивает на использовании услуг своих собственных оценщиков.

Освоение участков и барьеры на пути инвестиций

90. Услуги органов управления землей, особенно в городском секторе, как представляется, являются бременем для проектировщиков и застройщиков. Административные процедуры нечетки и нетранспарентны; оформление документов может быть связано с несколькими поездками в различные органы и учреждения. Процедуры носят бюрократический характер, а многочисленные разрешения, которые необходимо получить для начала строительства и утверждения проекта, служат серьезным барьером на пути привлечения инвестиций. Факторы, которые могли бы повлиять на указанные процессы, включают следующее:

- уточнение нормативной базы, регулирующей строительство;
- процессы, способствующие формированию участков (объединение участков городских земель до начала освоения);

- упорядочение процедур получения необходимых разрешений и согласований;
и
- наличие капитала и кредитов.

Участники рынка

91. На высокоразвитом земельном рынке действует целый ряд субъектов рынка, начиная от коммерческих застройщиков и кончая индивидуальными владельцами и пользователями. Когда доходы от вложений в недвижимость низки или сопряжены с риском, этот сектор не привлекателен для инвесторов. В Европе средние доходы на вложенный капитал, за вычетом амортизации, в размере порядка 8% считаются нормальными и свидетельствуют о здоровой ситуации на рынке, где преобладает устойчивый спрос на сдаваемое в аренду жилье, служебные помещения и предприятия розничной торговли. В условиях Армении инвестиции в недвижимое имущество в городских районах считаются невыгодными, поскольку они не будут приносить удовлетворительного дохода, вследствие чего коммерческие/спекулятивные инвесторы на рынке практически отсутствуют. Большинство участников рынка - это владельцы, занимающие принадлежащие им помещения, причем на практике большинство из них владеют имуществом совместно (совладение). В отношении приобретения недвижимого имущества иностранными компаниями действуют ограничения, хотя положение местных зарегистрированных отделений международных компаний определено нечетко.

Аренда, оборот земли, управление зданиями

92. Аренда является весьма эффективным инструментом вовлечения земли в оборот и поощрения ее более динамичного использования вне рамок ограничений, налагаемых правом собственности. Этот инструмент применяется также и в Армении, где с помощью аренды формируются крупные сельскохозяйственные участки размером в 10-20 гектаров. Кроме того, в отношении иностранных предприятий в этой области, как правило, действует незначительное число ограничений, однако важно обеспечить защиту прав и льгот арендатора, например в случае продажи имущества. В Армении существуют два типа аренды: для сельскохозяйственных земель - сроком до 25 лет и для несельскохозяйственных земель - сроком до 99 лет.

93. По оценкам, в Армении имеется примерно 60 000 зданий, общее число квартир в которых составляет 400 000. Во многих случаях владельцы/жильцы квартир не заключают никаких договоров на управление зданиями или их обслуживание. Во многих странах зданием обычно управляет специальная организация, которая отвечает за его

обслуживание, содержание в порядке площадей общего пользования и текущий ремонт, без чего здание будет постепенно ветшать. В некоторых странах эта область регулируется с помощью законов, касающихся кондоминиумов и жилищных ассоциаций.

Капитал и кредиты

94. Наличие капитала и кредитов крайне ограничено. Однако, в отличие от многих других стран, в Армении спрос на недвижимость (как в городских, так и в сельских районах) невелик. Эмиграция и сокращение населения в различных частях страны (землетрясение, война, экономические трудности) привели к избыточному предложению объектов недвижимости. В такой ситуации отсутствие капитала не столь уже и важно, поскольку цены на недвижимость либо остаются стабильными, либо падают.

Оценка

95. Эффективно функционирующий, транспарентный и безопасный земельный рынок - один из основных элементов строительства динамичной рыночной экономики и, как представляется, один из основных механизмов создания богатства. Обладание четко сформулированными правами собственности на недвижимость дает возможность получить кредит, используя землю в качестве залога. Владелец может получать доход непосредственно от земельного участка, при этом качество самого земельного участка в этом случае может повышаться, равно как и его стоимость. Задача правительства в условиях рыночной экономики - создать благоприятные условия и обеспечить рамки для функционирования рынка. По общему мнению, для того чтобы земельный рынок был жизнеспособным, необходимо следующее:

- четкое определение имущественных прав и надежное управление ими;
- сведение к минимуму ограничений в отношении использования имущества с учетом интересов общества;
- упрощение и снижение стоимости процедур передачи имущественных прав;
- транспарентность во всех вопросах;
- наличие капитала и кредитов.

96. В настоящее время в Армении созданию жизнеспособных рынков городских и сельскохозяйственных земель препятствует целый ряд факторов. Совершаемые операции не носят транспарентного характера, существуют бюрократические препоны, отмечается нехватка кредитов и определенная нестабильность в отношении как прав на землю в городских районах, так и налогообложения. Правительство должно четко обозначить свое намерение обеспечить стабильность законодательной базы (имущественное право, стоимостная оценка, налогообложение, землепользование и территориальное планирование), а также позаботиться о том, чтобы это нашло свое отражение в процедурах и целевых показателях на оперативном уровне.

97. В Армении наблюдается нехватка участников рынка, избыточное предложение и низкий уровень ликвидности. Рыночные цены низки, а многочисленные формальные и неформальные барьеры препятствуют развитию земельного рынка как в городском, так и сельском секторах. Нет сомнения в том, что улучшение управления сельскими ресурсами окажет благотворное влияние на рынок, однако землю и имущественные права следует рассматривать как элементы, которые в конечном счете приведут к повышению стоимости имущества, получению доходов на инвестиции и расширению поддержки экономического развития на местах. Ввиду общего социально-экономического положения в стране укрепление связи между людьми и землей может открыть путь к накоплению богатства, особенно в сельских районах. Необходимо обеспечить поддержку мерам, которые:

- позволят расширить оборот земли (аренда, приемлемые процедуры стоимостной оценки, устранение формальных и неформальных барьеров, законы, касающиеся кондоминиумов);
- позволят создавать более эффективные объекты недвижимого имущества в городских и сельских районах (консолидация земель, содействие обновлению городских районов, официальное признание незаконных пристроек);
- расширит круг участников рынка (полная приватизация, прямые иностранные инвестиции, поощрение регистрации);
- будет способствовать модернизации и ремонту существующих зданий.

Е. Управление землепользованием в сельских районах

Анализ существующей ситуации

Структура сельских хозяйств

98. В стране имеются 263 сельскохозяйственных предприятия, находящихся в собственности государства. Они занимаются главным образом семеноводством и скотоводством, а также предоставляют условия для профессиональной подготовки сельскохозяйственных специалистов. Общая площадь занимаемых ими земель составляет примерно 79 400 га, при этом средний размер каждого сельскохозяйственного предприятия составляет 319 га.

99. Распределение земель производилось в добровольном порядке. Людям было предоставлено право выбирать между различными моделями распределения земли. В большинстве своем люди отдали предпочтение созданию индивидуальных частных ферм. После проведения земельной реформы число крупных сельскохозяйственных предприятий сократилось, тогда как число малых предприятий возросло. Подавляющее большинство фермеров по-прежнему предпочитают работать на индивидуальной основе при минимальном сотрудничестве.

100. В 1997 году лишь 878 частных ферм из 331 638 работали на основе кооперации. Чаще всего кооперативы создаются между родственниками. Средний размер таких кооперативных хозяйств составлял 25,6 га, тогда как в этот же период размер индивидуальной частной фермы составлял лишь 1,3 га. Кооперативные отношения в большинстве случаев ограничиваются совместным использованием сельскохозяйственного оборудования. В то же время в Армении имеются примеры консолидации земель, обусловленной производственной необходимостью. В целях обеспечения гарантированного снабжения виноградом ассоциации производителей вин закупают виноград как у индивидуальных фермеров, так и у владельцев более крупных земельных участков, которые могут лучше удовлетворять потребности данного сектора.

101. Правительство Армении продолжает проводить политику приватизации земель. Однако движущей силой этой политики является необходимость увеличения доходов государства. Продажа принадлежавших государству сельскохозяйственных земель в течение прошлых лет осуществлялась медленно. В последнее время ответственность за продажу таких земель была переведена из ведения министерства сельского хозяйства в ведение Государственного комитета кадастра недвижимого имущества. Комитет подготовил для продажи примерно 10 000 га земли. Примерно 1 500 га этой земли будут

предложены для развития сельских населенных пунктов, а оставшиеся 8 500 га земли будут проданы для целей сельскохозяйственного производства в виде участков площадью 1,4 га. Спрос на сельскохозяйственные земли остается низким. До сих пор политика в области продажи сельскохозяйственных земель не увязывалась с политикой консолидации земель.

102. Ситуация еще более осложняется ввиду отсутствия официально установленных пределов на минимальную площадь земельных участков. Это открывает возможности для дальнейшей фрагментации земель на еще более мелкие участки. Существующие участки земли, размеры которых в некоторых случаях составляют лишь 95 см на 190 м, не пригодны для эффективного ведения сельского хозяйства.

103. В Армении явно ощущается необходимость в четкой политике консолидации земель. Недавнюю реструктуризацию Института планирования земельных ресурсов (Гипрозем) и его передачу из ведения министерства сельского хозяйства в ведение Государственного комитета кадастра недвижимого имущества можно истолковать как попытку правительства принять всеобъемлющие меры в целях решения этого вопроса.

104. В настоящее время Государственный комитет кадастра недвижимого имущества разрабатывает подходы к осуществлению экспериментального проекта в области консолидации земель, которым будут охвачены земли примерно 10 общин. В восьми общинах готовится экспериментальный проект разработки схем планирования землепользования. Ожидается, что в результате этих экспериментальных проектов будут выработаны руководящие принципы и документы, которые будут использоваться в рамках других проектов консолидации земель на всей территории страны.

105. Наиболее широко распространенным способом, при помощи которого местные органы самоуправления получают доходы от этих земель, является аренда. Размеры арендуемых площадей обычно зависят от места расположения земель и их предполагаемого использования. Размеры арендных платежей устанавливаются органами власти марзов, и эти суммы выплачиваются почти в 100% случаев. Земли, находящиеся в частной собственности, облагаются налогом, и ставки налогообложения устанавливаются в соответствии с законодательством. Налоги представляют собой значительную долю бюджетных поступлений общин. В сельских общинах на их долю приходится вплоть до 70% общей суммы поступлений, тогда как в городских общинах, где доля частных земель является незначительной, - лишь 1-2%. Ожидается, что с принятием нового земельного кодекса будет разрешено частное землевладение в городских районах.

Воздействие приватизации на сельское хозяйство

106. В сельских районах приватизация послужила источником материального благосостояния и собственности семей: претензии каждой семьи зависели от числа живых членов семьи на установленную дату в 1993 году. Приватизация земли осуществлялась в форме совместной собственности. В результате приватизации произошла фрагментация земель в сельских районах. В настоящее время число участков составляет около 1,3 млн. Можно ожидать, что в будущем произойдет дальнейшая фрагментация. Со временем большинство совершеннолетних членов семьи пожелают либо воспользоваться своей долей, либо продать ее. Отрицательной стороной дальнейшей фрагментации является тот факт, что она будет препятствовать развитию рынка земли.

107. Материальная инфраструктура в сельских районах находится в упадочном состоянии. Она создавалась для крупномасштабного ведения сельского хозяйства в совхозах и колхозах и в настоящее время совершенно неэффективна для мелких сельскохозяйственных предприятий. В ходе приватизации был обеспечен доступ к некоторым участкам путем строительства новых сельских дорог, однако в настоящее время эти дороги находятся в неудовлетворительном состоянии. До многих участков можно добраться лишь через соседние участки. В настоящее время многие дороги проходят совсем не так, как это зафиксировано в кадастре.

108. Ирригационная система, созданная в период крупномасштабного сельского хозяйства, не отвечает потребностям новых структур землевладения и новой системы сельских дорог. Система водоснабжения находится в упадке. Строительство материальной инфраструктуры в сельских районах намного отстает от потребностей, и существует острая необходимость в перераспределении.

109. Существовавшая ранее система крупных государственных сельскохозяйственных предприятий была преобразована в систему "садовых участков". Ощущается острая необходимость в сельскохозяйственной технике, и имеющаяся техника неэффективна на мелких участках. Многие крестьяне используют свою сельскохозяйственную продукцию главным образом для удовлетворения своих собственных потребностей; лишь небольшая ее часть, в среднем 30-40%, производится для сбыта. В Армении коэффициент самообеспеченности составляет менее 50%. Более половины потребляемого продовольствия приходится импортировать.

110. В этой связи необходимо предпринять усилия в целях скорейшего увеличения объема сельскохозяйственной продукции за счет повышения эффективности землепользования и методов обработки земель. В этих условиях основной движущей

силой для увеличения производства продовольствия и активизации рынка земли должно стать управление землепользованием, и одним из важнейших вопросов является консолидация земель.

111. Консолидация земель позволит провести реорганизацию земельных владений в целях увеличения объемов производства и улучшения условий труда в сельском хозяйстве, а также в целях содействия общему использованию и освоению земель. Границы районов, являющихся объектами консолидации земель, будут пересмотрены с учетом структуры ландшафта для удовлетворения интересов соответствующих сторон в целях общего использования и освоения земли и в целях удовлетворения интересов общественности в целом. Эти площади будут реорганизованы и засеяны, а не поддающиеся экономическому освоению участки будут консолидированы для удовлетворения современным потребностям в области управления и их границы будут изменены в целях получения единиц с более благоприятным месторасположением, формой и размером; будут обеспечены пути, дороги, водные бассейны и другие объекты общего пользования; будут приняты меры в целях сохранения почв, совершенствования почв и меры по формированию ландшафта, наряду с любыми другими мерами, направленными на улучшение основных условий работы сельскохозяйственных предприятий, сокращение объема работ и облегчение управлением сельскохозяйственными предприятиями. Будут приняты меры по обновлению деревень. Будет уточнена юридическая ситуация.

Стратегии развития

112. Как министерство сельского хозяйства, так и Государственный комитет кадастра недвижимого имущества признают необходимость принятия мер по консолидации земель. Процессу консолидации земель можно способствовать путем подготовки надлежащих программ, основанных на принципах добровольной консолидации земель и стимулирования. Однако в настоящее время правовым аспектам не уделяется большого внимания.

113. Трудно разработать законные процедуры консолидации земель, предусматривающие четкие цели и меры, которые могут быть быстро приняты и достигнуты. Успех этого процесса может быть поставлен под угрозу в результате расхождений в интересах между индивидуальными землевладельцами и фермерами и необходимости достижения компромиссов в рамках любых процессов добровольной консолидации земель. Таким образом, когда это уместно, следует рассматривать возможность принятия других мер (включая процедуры консолидации земель, допускающие принудительное

осуществление). Во многих странах западной Европы эффективных экономических результатов удалось достичь лишь при наличии процедуры консолидации земель, подкрепленной принудительными санкциями.

114. Такая "консолидация земель, допускающая принудительное применение", требует тесного участия и непосредственных консультаций с землевладельцами на основе четких, законодательно обоснованных прав участия. В этой связи важная роль принадлежит политическим руководителям и руководителям сельских общин. В то же время наилучшим способом продемонстрировать преимущество консолидации земель, допускающей принудительное применение, является практическая демонстрация фермерам более высоких экономических результатов и перспектив развития деревень и общин в целом.

Оценка

115. Приватизация сельскохозяйственных земель в Армении происходила без какого-либо экономического или экологического анализа вновь создаваемых частных ферм. Существующие структуры землевладения не позволяют развивать коммерческую сельскохозяйственную деятельность и подходят лишь для сельскохозяйственной деятельности, направленной на самообеспечение. Тем не менее сельскохозяйственная деятельность выполняет важную функцию жизнеобеспечения сельских домашних хозяйств. В то же время можно предвидеть, что в будущем, вследствие экономических трудностей, число фермерских хозяйств значительно сократится.

116. Земельная реформа привела к беспрецедентному уровню фрагментации земель. Отсутствие законодательства, определяющего минимальную площадь земельного участка, и совместная собственность на землю приводят к дальнейшей фрагментации земельных участков. Хотя правительство в полной мере понимает сущность этой проблемы, оно пока не сформулировало четкой политики в области консолидации земель.

117. Большие площади сельскохозяйственных земель по-прежнему остаются в собственности государства. Правительство хотело бы продать эти земли по рыночным ценам, однако это никак не связано с решением проблемы консолидации земель. Земли, расположенные за пределами границ общин, по-прежнему находятся в собственности государства и не фигурируют на кадастровых картах. Такая ситуация затрудняет передачу этих земель частным собственникам.

118. Вопросы консолидации земель необходимо решать на уровне центрального правительства. Правительству следует разработать четкую политику, направленную на создание программы развития сельских районов и на оказание поддержки консолидации земель. Она должна будет включать экономические стимулы для участия землевладельцев в процессе консолидации земель.

119. Консолидацию земель следует рассматривать в качестве комплексной проблемы, которую следует решать на основе совместных усилий индивидуальных фермеров, соседних общин, марзов и центрального правительства. Правительству не следует проводить различия между экспериментальными проектами в области консолидации земель и экспериментальными проектами в области планирования землепользования, а следует подходить к ним на одной и той же основе. Процессом консолидации земель необходимо охватить также государственные земли, предлагаемые в настоящее время для продажи. Эти земли необходимо разделить на участки, размер которых был бы достаточным для товарного сельскохозяйственного производства, и предложить их для продажи или в обмен на приватизированные земли. Такой процесс консолидации земель должен подкрепляться кадастровыми картами для районов, расположенных за пределами границ общин. Для этого потребуется программа разработки кадастровых карт, охватывающих районы, расположенные за пределами общин.

120. В разных районах страны к проблеме консолидации земель должны применяться разные подходы. Армении можно разделить по меньшей мере на три сельскохозяйственных зоны (долины, предгорья, горные районы). Необходимо будет разработать методологии консолидации земель и типовые модели сельских хозяйств, с тем чтобы определить оптимальные размеры сельских хозяйств для каждого района. Консолидация земель должна сопровождаться широкомасштабной кампанией информирования населения с целью разъяснения ее преимуществ.

Г. Текущие проекты и помощь доноров

121. Армения получает помощь по линии ЮСАИД и Программы продовольственной безопасности ЕС. Она также получила займы от Всемирного банка и помощь в рамках двусторонних программ с некоторыми западными странами.

Двустороннее финансирование

122. Правительство Швеции через Шведское агентство международного развития (СИДА) оказывает двустороннюю помощь в размере 5 850 000 шведских крон, что составляет примерно 600 000 долл. США. Этот проект был начат в августе 1999 года и в

первую очередь направлен на оказание консультативной помощи и организацию подготовки кадров для Государственного комитета кадастра. Этот проект уделяет основное внимание технологической поддержке и обновлению технологий, а также укреплению геодезической сети, консолидации земель, рыночной оценке недвижимого имущества, подготовке кадров и предоставлению информации пользователям. Он также включает методологию массовой оценки, основанную на рыночных ценах, и широкомасштабные программы технической подготовки кадров.

123. В настоящее время обсуждается вопрос о получении технической помощи со стороны Швейцарии.

Программа продовольственной безопасности ЕС

124. Программа продовольственной безопасности ЕС (ППБ) оказывает поддержку в области кадастровых съемок, регистрации и выдачи свидетельств о праве собственности на недвижимое имущество для сельскохозяйственных земель. Было выдано более чем 200 000 свидетельств о праве собственности на недвижимое имущество, из которых 150 000 свидетельств являются первыми свидетельствами о праве собственности, выданными государством бесплатно за счет финансирования по линии ППБ. На эту программу планируется выделить 9 млн. долл. США, и прогресс в ее осуществлении излагается ниже:

1998 год:

- Закупка информационного оборудования (персональные компьютеры, кабели и программное обеспечение для 18 отделений).
- Предоставление сканеров, программного обеспечения для составления карт и 48 персональных компьютеров для картографического центра.
- Предоставление 32 полностью оборудованных рабочих мест и 5 приемников GPS.
- Создание сети в информационном центре.
- Кадастровая съемка в 47 деревнях (75 000 единиц на сумму примерно 750 000 долл. США).
- Цифровая обработка персоналом информационного центра.

1999 год:

- Закупка информационного оборудования и кабелей для 9 отделений.
- Закупка 11 полностью оборудованных рабочих мест.
- Кадастровая съема и составление карт в 95 общинах, включающих 210 000 единиц (средняя стоимость - 7,8 долл. США на участок).

2000 год:

- План завершения съемки в 130 общинах, включающих 210 000 единиц (средняя стоимость в 6,7 долл. США на участок).

2001 год:

В соответствии с планом действий на 2001 год будет выделено 1,6 млрд. драм (примерно 3 млн. долл. США) для выполнения следующих работ, охватывающих 110 000 единиц в 54 общинах:

- кадастровая съемка и составление карт;
- выдача свидетельств о праве собственности на недвижимое имущество;
- обеспечение функционирования глобальной информационной сети;
- мониторинг рынка недвижимости;
- автоматизация оценки недвижимого имущества;
- компиляция, консолидация, интеграция и планы землепользования.

Всемирный банк

125. Проект Всемирного банка имеет общий бюджет в 10 млн. долл. США, включая параллельное финансирование со стороны правительства Армении в размере 2 млн. долл. США. На кадастровую съемку было выделено в общей сложности 5,9 млн. долл. США. В ходе этого проекта 11 отделениям на местах было предоставлено компьютерное

оборудование и программное обеспечение, и в рамках этого финансирования были также выделены средства для подразделения по осуществлению проекта и его персонала. Проект был начат 14 апреля 1999 года, и его планируется завершить 31 декабря 2002 года. Он включает деятельность как в сельских, так и в городских районах.

1999 год:

- Закупка компьютерного оборудования (и кабелей) для пяти отделений на местах.
- Кадастровая съемка в 32 сельских общинах, включающих 47 700 единиц, и 27 км² в городских районах, включающих 65 000 единиц.

2000 год:

- Закупка компьютерного оборудования (и кабелей) для шести отделений на местах.
- Кадастровая съемка в 84 сельских общинах, включающих 130 000 единиц и 59 км² городских районов, включающих 140 000 единиц.

ЮСАИД

126. В период с 1998 года по декабрь 2000 года ЮСАИД предоставило гранты на сумму в 5 млн. долл. США. Его проект в области регистрации земель и выдачи свидетельств о праве собственности на недвижимость в большей степени был направлен на развитие земельного рынка и поощрение частного сектора, хотя в качестве учреждения-партнера выступал ГКК. ЮСАИД заключило контракт с американской компанией "Ронко", которая оказывала консультативные и технические услуги для целого ряда мероприятий, включая:

- поддержку разработки законов о земле и подготовки законопроектов;
- укрепление потенциала в государственном и частном секторах. Эта деятельность включала профессиональную подготовку в области оценки, а также помощь в создании частных брокерских контор по торговле недвижимостью и центров юридических консультаций (за пределами Еревана).
- кампанию информирования общественности (пресса, телевидение, публикации, листовки);

- разработку правил регистрации свидетельств о праве собственности, а также разработку и адаптацию к местным условиям программного обеспечения;
- кадастровую съемку в 18 (городских) общинах в 1999 году и в 32 общинах в 2000 году, которой было охвачено почти 100 000 участков при средней стоимости 5,50 долл. США за участок.

Оценка

127. Донорская помощь использовалась для укрепления и развития ряда важных компонентов, имеющих большое значение для формирования земельного рынка, а именно:

- создание правовой, институциональной и технической инфраструктуры, необходимой для формирования системы регистрации необремененных прав собственности и гарантированного осуществления передачи прав собственности;
- создание большого числа единиц частной собственности с необремененными правами собственности и оказание поддержки в составлении технических описаний;
- формирование основных навыков в частном секторе (риэлторские компании, оценка, техническая съемка);
- укрепление институционального потенциала и внедрение технических усовершенствований в Государственном комитете кадастра и его филиалах.

128. Существующие обязательства доноров в секторе управления земельными ресурсами превышают 17 млн. долл. США. По оценкам, 40% этой суммы было израсходовано на кадастровую съемку, 20% - на закупку оборудования и остаток - на консультативное обслуживание и подготовку кадров. Основное внимание уделяется кадастровой съемке земельных участков и связанной с этим технической деятельности. По приблизительным оценкам, для завершения кадастровой съемки всех участков в стране потребуется еще 5-6 млн. долл. США, и с учетом хода осуществления текущей программы ее завершение следует рассматривать как одно из первоочередных направлений дальнейшего финансирования.

II. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

A. Стратегический генеральный план для управления земельными ресурсами

129. Государственный комитет кадастра недвижимого имущества (ГКК) за последние четыре года добился значительного прогресса в деле преобразования существовавшей ранее системы государственного управления сельскохозяйственными землями и жилым фондом, в систему, приспособленную к рыночной экономике. ГКК подготовил концепцию содействия современному рынку земельных ресурсов, в которой определяются основные направления развития кадастра. ГКК следовало бы расширить охват этой концепции, с тем чтобы создать стратегический генеральный план управления земельными ресурсами. В этом генеральном плане можно было установить межсекторальные цели и определить конкретные объективные меры, требуемые для их достижения. В рамках этих объективных мер можно было бы определить показатели достигнутого успеха и программы действий от начального до заключительного этапа. Предполагается, что ответственность за выполнение различных частей плана будут нести различные правительственные органы и что следует провести оценку ресурсов, бюджетных средств и риска невыполнения мер. Рекомендуется обеспечить более широкую межведомственную поддержку этой стратегической программы и создать руководящий комитет в составе представителей, Государственного комитета кадастра недвижимого имущества, Министерства сельского хозяйства, Министерства финансов, Министерства градостроительства, а также других заинтересованных сторон, который занимался бы координацией и поощрением осуществления программы.

130. Многие кадастровые проекты не дали результатов, поскольку они навязывались сверху без учета потребностей и ожиданий пользователей. В этой связи генеральный план должен включать тщательную оценку того, как общественность относится к существующим кадастровым услугам и каким образом эти услуги можно усовершенствовать. В рамках этого обследования следует также произвести оценку структуры комиссионных для обеспечения того, чтобы комиссионные были установлены на таком уровне, который не подталкивает людей к заключению сделок вне системы.

131. **Рекомендуется**, чтобы ГКК в сотрудничестве с министерствами, другими государственными органами, муниципалитетами и частным сектором подготовил общий проект стратегического генерального плана для управления земельными ресурсами.

132. Генеральный план должен:

- определять общие политические цели и стратегии и устанавливать приоритеты (эффективные услуги в области передачи прав собственности, эффективное использование лизинга, консолидация земель, устойчивое управление жилищным фондом, развитие городских районов, охрана окружающей среды, внутренние и иностранные инвестиции, продовольственная безопасность, сбор налогов и т.д.);
- определять потребности и приоритеты для правовых рамок;
- определять соответствующее распределение обязанностей между министерствами, государственными учреждениями различных уровней и частным сектором и содержать предложения в отношении изменения институциональной структуры;
- определять потребности и содержать предложения в отношении действий по техническим вопросам, таким, как общие потребности в составлении карт, стандарты кадастровой съемки и составления карт, использование информационной технологии и т.д.;
- определять потребности и содержать предложения в отношении действий в области укрепления потенциала и повышения профессиональной квалификации как в государственном, так и частном секторах;
- определять расходы и механизмы финансирования;
- содержать предложения в отношении плана осуществления с указанием сроков и бюджета;
- содержать предложения в отношении механизма выяснения и отслеживания мнения общественности в отношении услуг, предоставляемых правительством и частным сектором в области управления земельными ресурсами.

133. Ориентировочное предложение в отношении содержания генерального плана изложено в приложении IV.

134. Генеральный план следует составлять в тесном сотрудничестве со всеми министерствами и правительственными ведомствами, занимающимися управлением земельными ресурсами. В этой работе должны также принимать участие представители марцов и общин, а также частного сектора. В нее следует также вовлекать пользователей кадастровыми услугами, таких, как банки, застройщики и риэлторы. Для подготовки проекта генерального плана можно было бы создать небольшую рабочую группу в составе представителей основных заинтересованных кругов, имеющую свой секретариат в рамках ГKK. Другие участники могли бы быть представлены в дискуссионной группе более широкого состава. Возможно, было бы также целесообразно учредить руководящий комитет в составе представителей органов власти более высокого уровня. Следует также рассмотреть вопрос о возможности представления генерального плана парламенту в качестве "белой книги". Реальные сроки для подготовки генерального плана не должны превышать один год. Некоторые нормативные положения для генерального плана уже включены в земельный кодекс.

В. Экспериментальная модель децентрализованного управления земельными ресурсами

135. Реформа управления земельными ресурсами осуществлялась главным образом "сверху вниз": подготовка законопроектов, планирование и осуществление конкретных видов деятельности, таких, как массовая съемка участков на основе контрактов и преобразование данных кадастровых карт, проводились центральными органами власти. Эти виды деятельности зависят от внешнего финансирования и поэтому не имеют устойчивого характера ввиду ограниченного объема ресурсов, имеющихся в распоряжении Государственного комитета. То же самое можно сказать о внедрении программного обеспечения, предназначенного для регистрации земель и составления кадастров и о внедрении автоматизации. Таким образом, ГKK необходимо рассмотреть вопрос о том, каким образом должна функционировать система управления земельными ресурсами, каким образом можно оказать поддержку созданию оперативной модели управления земельными ресурсами, что является одним из основных приоритетов в рамках общего основного плана управления земельными ресурсами. При этом следует признать, что большинство наиболее успешно функционирующих учреждений по управлению земельными ресурсами в Европе действуют на основе высокой степени децентрализации.

136. **Рекомендуется**, чтобы ГKK разработал и апробировал модель управления земельными ресурсами на уровне марцов на основе всеобъемлющего экспериментального проекта.

137. В рамках этого проекта следует определить те функции, которые могут быть переданы марцам, уточнить их взаимосвязь, а также определить те функции, которые должны быть переданы административным органам других уровней и интегрированы с функциями на уровне марцов. В рамках этой модели будут рассмотрены те виды деятельности по управлению земельными ресурсами, которые необходимы для оказания поддержки активному земельному рынку и процессу развития сельских районов на уровне марцов. В ходе проекта следует также провести анализ затрат и выявить пути обеспечения финансовой устойчивости этой деятельности. В рамках проекта будет проведена проверка осуществления предлагаемой децентрализованной инфраструктуры в области управления земельными ресурсами на уровне марцов. Существующая инфраструктура управления земельными ресурсами (правовые, технические и институциональные структуры) будут проанализированы и "перестроены" в целях оптимизации децентрализованной инфраструктуры управления земельными ресурсами. Такая "перестройка" будет направлена в первую очередь на выявление основных процессов, имеющих наибольшее значение для процесса управления земельными ресурсами, с тем чтобы продемонстрировать, каким образом эти процессы могут быть интегрированы в оперативную систему на уровне марцов. Проект круга ведения для экспериментального проекта в области управления земельными ресурсами приводится в приложении V.

С. Кадастр и регистрация земель

138. В настоящее время кадастровые органы в определенной степени вмешиваются в деятельность органов, занимающихся вопросами землепользования, разработки и осуществления земельной политики и распределения земель.

139. Следует приветствовать и поддерживать применяемую в настоящее время практику привлечения специалистов из частного сектора. Следовало бы рассмотреть вопрос о том, можно ли сократить роль нотариусов и построить ее с учетом деятельности кадастровых органов, с тем чтобы избежать возможного дублирования функций. Во многих странах допускается регистрация документов без участия нотариуса или же, если участие нотариуса требуется, проверка на уровне регистрационного бюро носит ограниченный характер. Для обеспечения оптимального распределения обязанностей между государственным и частным секторами необходимо уточнить, закрепить в законодательном порядке и обеспечить финансовой поддержкой экономическую ответственность сторон.

140. ГКК приступил к осуществлению широкомасштабной программы, предусматривающей применение современных компьютерных технологий, для обработки и хранения текстовой информации и карт. Армения, традиционно располагающая большим числом специалистов в области информационной технологии, может добиться больших преимуществ за счет применения информационных технологий в области управления земельными ресурсами. Однако технология может лишь отчасти способствовать совершенствованию инфраструктуры для эффективного управления земельными ресурсами.

141. Чрезвычайно важно, чтобы кадастровые услуги, включая размер комиссионных, отвечали потребностям пользователей. Если это не будет сделано, то люди будут в меньшей степени пользоваться ее услугами и будут стремиться заключать сделки вне официальной системы.

142. Законодательство Армении требует, чтобы сделки регистрировались кадастровым управлением в течение 15 дней, что неплохо по сравнению со многими другими странами с экономикой переходного периода. Однако было отмечено, что процесс регистрации сделок состоит из нескольких этапов, включая инспекцию на местах. Процесс регистрации используется также для сбора другой информации (землепользование, кадастровая стоимость и т.д.) и для проведения различных контрольных операций (граница, незаконные постройки), в которых нет необходимости для обеспечения прав как таковых. В целях создания устойчивого кадастра требуется решить целый ряд важных вопросов: есть ли необходимость в сборе всех этих данных и в проведении всех этих проверок, есть ли необходимость в обеспечении такой степени точности, в состоянии ли люди оплачивать такие комиссионные и т.д. Это можно объяснить отсутствием информации о недвижимом имуществе, и после проведения первой государственной регистрации такую практику следует прекратить. И наконец, одним из важнейших факторов, определяющих устойчивость кадастра и земельного рынка в Армении, является недоверие населения к судебной системе.

143. **Рекомендуется следующее:**

а) кадастр должен функционировать отдельно от правительственной деятельности, связанной с разработкой и осуществлением земельной политики, продажей государственных земель и коммерческой деятельности. На местные кадастровые органы не следует возлагать никаких обязанностей, не связанных с кадастрами. Важно обеспечить отделение функций регистрации от функций, имеющих более политический характер;

b) следует уточнить вопрос об ответственности и соответствующих финансовых механизмах, таких, как создание отдельных фондов покрытия гражданско-правовой ответственности для государственных учреждений и обеспечение надлежащего страхового покрытия для частных специалистов;

c) следует принять четкий подход к использованию современной информационной технологии для кадастров, обеспечивающий постоянную поддержку и адекватность технологии и связанных с ней систем с точки зрения технологии, финансов и людских ресурсов. Как представляется, процедуры, применяемые для первой регистрации права собственности, функционируют хорошо и при разумных затратах, и такое положение следует сохранить. В то же время необходимо изучить возможность применения ортофотографических карт для остальных видов деятельности, если на эти цели будет предоставлена внешняя помощь. Следует также рассмотреть вопрос о применении менее точных методов кадастровой съемки. Опыт многих стран свидетельствует о том, что кадастровые индексированные карты вполне отвечают потребностям земельного рынка;

d) следует разработать систему для выяснения мнений клиентов о кадастровых услугах и о деятельности частных специалистов, занимающихся земельными сделками, а также для отслеживания того, в какой степени сделки заключаются без официальной регистрации;

e) следует проанализировать существующие процедуры в целях возможного дальнейшего их упрощения и следует провести анализ управления риском для выявления тех областей, в которых правительство может передать свои контрольные функции, с тем чтобы переложить связанные со сделками риски на граждан и специалистов по вопросам собственности. Для полного удовлетворения международных стандартов следует сократить существующие сроки регистрации (например, до двух дней). Клиентам, как правило, должно быть достаточно посетить кадастровое бюро лишь один раз;

f) следует изучить существующие стандарты геодезической точности при съемке границ и измерении зданий и квартир, а также следует провести оценку целесообразности подготовки достаточно точных индексированных карт;

g) для оставшихся земельных участков следует в целом сохранить методологию, применявшуюся при первой регистрации права собственности. Следует изучить возможность визуального определения границ непосредственно на ортофотографиях в

качестве альтернативы традиционной съемки на местах. Составление ортофотографических карт должно стать одной из первоочередных областей для донорской помощи и внутреннего финансирования;

h) следует провести оценку процедур регистрации операций в кадастре на предмет их максимального упрощения. Следует изучить необходимость существующей практики сбора и изучения всеобъемлющих данных и передать излишние виды деятельности, когда это необходимо, в ведение других органов;

i) следует пересмотреть размер и структуру комиссионных, взимаемых за регистрацию;

j) следует изучить возможные меры, направленные на применение транспарентных и пользующихся доверием механизмов (например, арбитраж, специальный суд по земельным вопросам и т.д.), которые действовали бы более эффективно, чем существующая судебная система, в деле урегулирования земельных споров.

D. Инфраструктура картографирования и земельной информации

144. Как западные страны, так и страны с переходной экономикой быстро переходят с аналоговых карт на использование цифровых методов картографирования и географических баз данных (ГИС). Все более важную роль играют GPS и распространение данных по Интернету. Наиболее передовые страны разрабатывают и внедряют так называемые национальные инфраструктуры пространственных данных, которые, помимо информации как таковой, включают соответствующее законодательство (касающиеся доступа к данным, авторского права, невмешательства в личную жизнь, политики установления цен, институциональных процедур, развития людских ресурсов и т.д.). Инфраструктура пространственных данных может обслуживать широкий круг секторов и видов деятельности: кадастры, планирование землепользования, развитие городских и сельских районов, транспорт и т.д.

145. В Армении имеется очень немного адекватных обновленных карт. Доступ к картам также затруднен вследствие действия правил, направленных на охрану военной тайны. В Армении существует необходимость в обновлении и модернизации сети тригонометрической съемки и геодезических данных (прогнозирование и т.д.), с тем чтобы, в частности, облегчить интеграцию географических данных из различных источников и эффективное использование методов GPS.

146. Применяемая в настоящее время практика составления отдельных кадастровых карт для каждой общины в долгосрочной перспективе приведет к возникновению проблем. В конечном итоге необходимо будет обеспечить непрерывный картографический охват на основе полных карт или на основе единой системы географической информации. Стандартные кадастровые карты должны включать государственные земли вне общин, а также земли в пределах общин. Необходимость непрерывного охвата обусловлена тем фактом, что комбинирование кадастровой информации с другой информацией, имеющей географическую привязку, является одной из основных характеристик любой национальной инфраструктуры пространственных данных.

147. Рекомендуются следующее:

- a) географическая информация должна стать неотъемлемой частью основного плана управления земельными ресурсами, либо же следует подготовить стратегию для национальной инфраструктуры пространственных данных в качестве отдельного вида деятельности, осуществляемой в тесной координации с основным планом управления земельными ресурсами;
- b) как и во многих других странах с переходной экономикой, следует отменить ограничения на доступ к картам и геодезическим данным по причинам, связанным с охраной военной тайны;
- c) следует подготовить программу удовлетворения безотлагательных потребностей в составлении карт, например, путем получения ортофотографических и спутниковых снимков. В этой связи первоочередное значение имеет получение внешнего или внутреннего финансирования;
- d) следует безотлагательно изучить вопрос о преобразовании существующей практики составления кадастровых карт на уровне общин в картографирование с непрерывным охватом;
- e) следует определить потребности в модернизации геодезической сети справочных данных и как можно скорее принять надлежащие меры. Армении следует подать заявление о вступлении в члены Европейской информационно-справочной системы (ЕИСС) и подключиться к базовым компьютерам ЕИСС. Помощь на эти цели следует запросить по линии шведской программы.

Е. Развитие земельного рынка

148. Армения добилась значительного прогресса в создании основ действующего земельного рынка, представляющего собой важную часть перехода к рыночной экономике. Однако необходимо усовершенствовать существующее базовое законодательство и в некоторых областях дополнить его новыми законами. Первоочередное внимание следует уделить принятию законодательства, облегчающего развитие земельного рынка.

149. Следует подчеркнуть три наиболее важных вопроса, связанных с развитием земельного рынка в Армении:

- приватизация городских земель в значительной степени еще не была проведена, так же как и не была проведена передача государственных земель в ведение местных органов власти в целях развития городских районов;
- владельцам квартир было выдано лишь незначительное количество свидетельств о праве собственности, и пока что не были надлежащим образом урегулированы практические вопросы, связанные с совместной собственностью на общие части зданий (лестницы, крыши, коммунальное хозяйство и т.д.);
- применявшийся в ходе процесса приватизации подход привел к тому, что значительная часть недвижимости находится в совместной собственности.

150. Земельный рынок в Армении еще недостаточно сложился и характеризуется отсутствием рыночных стимулов ввиду низкой стоимости сельских земель и сокращения спроса на жилье в городских районах. В этих условиях трудно увеличить спрос за счет обычных мер, предусматривающих повышение транспарентности, снижение административных барьеров и улучшение доступа к кредиту.

151. Поскольку облегчение операций с недвижимостью будет способствовать улучшению общеэкономической конъюнктуры, **рекомендуется следующее:**

а) следует уделять первоочередное внимание незавершенной приватизации и последующей регистрации земельных участков и квартир в районах наибольшей экономической активности, т.е. в городских районах. Следует поощрять инициативы, направленные на улучшение положения в жилищном секторе;

b) следует изучить возможность принятия законодательных и практических мер для решения проблемы широкого распространения совместной собственности, которая особенно остро стоит в силу того факта, что многие совместные собственники проживают за границей;

c) следует уделять первоочередное внимание выдаче свидетельств о праве собственности на недвижимость в городских районах, в том числе на квартиры;

d) следует подготовить исследование о возможных правовых решениях проблемы совместной собственности в рамках сделок по купле-продаже земли, например найти решение, позволяющее представителям заключать некоторые сделки от имени всех собственников земельных участков или единиц;

e) следует осуществить следующие меры:

i) в сельских районах:

- создать возможности для реструктуризации сельскохозяйственных единиц и сократить раздробленность путем принятия процедур консолидации земель;
- сочетать приватизацию принадлежащей государству земли за пределами общин с процедурами консолидации, что позволит сократить фрагментацию и широкое распространение мелких участков;
- составить стандартные документы (формуляры) для лизинга и обеспечить, чтобы лизинговое законодательство адекватно защищало интересы как субъектов, сдающих недвижимость в лизинг, так и субъектов, берущих недвижимость в лизинг;
- задействовать муниципалитеты в деятельности по управлению земельными ресурсами;
- улучшить доступ к водным ресурсам для целей ирригации путем осуществления проектов в области инфраструктуры;

ii) в городских районах:

- подготовить руководящие принципы и типовые соглашения об управлении и текущем обслуживании многоквартирных домов (жилищных кондоминиумов);
- создать упрощенные механизмы регистрации для квартир, например касающиеся лишь правовых аспектов собственности, для обеспечения упрощенной и ускоренной передачи права собственности;
- введение в действие законодательства о кондоминиумах, предусматривающего поддержку жилищных ассоциаций, а также конкретных соглашений об управлении такой недвижимостью и о ее техническом обслуживании;
- составление крупномасштабных технических карт, приемлемых для целей районирования, применения государственных ограничений и территориального планирования, а также обеспечение того, чтобы всю такую информацию можно было получать в одном и том же месте;
- совершенствование (повторной) застройки участков путем проведения анализа, направленного на выявление этапов этого процесса и сокращение числа бюрократических и технических этапов, которые следует сводить воедино, когда это возможно;
- введение в действие упрощенной системы базовых налогов на недвижимость, учитывающей рыночную стоимость и осуществляемой при участии муниципалитетов; и
- создание упрощенного технического реестра технической информации, включающей строительство, ответственность за текущее обслуживание, описание, оценку, разрешения, условия; изучение возможностей использования данных, имеющихся в бюро технических кадастров (БТК);

iii) в обоих секторах:

- мониторинг и публикация информации о продажах в зависимости от категории собственности;
- нахождение путей поощрения совместной собственности, которые являются приемлемыми с социальной и политической точек зрения;
- обеспечение правовой защиты ипотеки.

f) Рассмотреть следующие национальные политические задачи:

- i) следует обеспечить максимальное участие частного сектора путем создания необходимых базовых условий и обеспечения необходимых юридических и институциональных основ в поддержку сделок по купле-продаже земли;
- ii) правительству следует отказаться от своей роли крупного землевладельца;
- iii) правительству следует взять на себя ответственность за первоначальную модернизацию и реструктуризацию регистрации земель, кадастров, оценки и правил, регулирующих финансовые услуги. Ему следует определить меры, направленные на поддержку и увеличение числа участников на земельном рынке;
- iv) следует добиваться подотчетности, открытости и транспарентности на всех уровнях.

F. Развитие сельских районов и консолидация земель

152. Основные препятствия на пути увеличения сельскохозяйственного производства и развития сельских районов заключаются в следующем.

- мелкие, неэффективные сельскохозяйственные предприятия;
- постоянное сокращение урожая однолетних и многолетних зерновых культур;

- низкая производительность и трудное финансовое положение в обрабатывающих отраслях промышленности;
- общее отсутствие потоков наличности на сельскохозяйственных и пищевых предприятиях;
- отсутствие в сельских районах материальной инфраструктуры, подходящей для новой сельскохозяйственной структуры;
- неадекватная ирригационная структура;
- недостаточный объем услуг, предоставляемых частным фермерам;
- маркетинг сельскохозяйственной продукции - одна из наиболее серьезных проблем;
- исход населения из горных и пограничных районов.

153. В настоящее время обсуждаются две альтернативные стратегии сельскохозяйственного развития. Одна стратегия, направленная на освоение внешних рынков, сосредоточена на развитии производства в тех секторах, где Армения обладает сравнительными преимуществами. Эта стратегия зависит от открытия новых рынков для Армении, что может быть сопряжено с определенными трудностями, особенно ввиду того, что Армения специализируется на тех же товарах, которые уже экспортируются Турцией. Эту стратегию можно было бы рекомендовать на долгосрочную перспективу, но в краткосрочном плане она сопряжена с определенными проблемами. Другой вариант предусматривает стратегию, ориентированную на внутренний рынок. Она предусматривает развитие сельских районов на базе создания новых рабочих мест в целях улучшения условий производства для всего сельскохозяйственного сектора, ориентированного на внутренний (и внешний) рынок(и).

154. Любая стратегия развития сельского хозяйства и сельских районов должна учитывать высокий уровень предложения рабочей силы в сельских районах и маловероятные перспективы изменения миграционных потоков в среднесрочной перспективе. Модернизация сельского хозяйства будет пробуксовывать до тех пор, пока остальные секторы экономики не смогут обеспечить абсорбцию чрезмерного предложения рабочей силы в сельских районах. В этой связи разумно было бы

предусмотреть, чтобы стратегия способствовала развитию трудоинтенсивного сельского хозяйства (выращивание овощей и фруктов и т.д.). В Армении существует консенсус в отношении того, что следует поощрять заселение покинутых деревень.

155. Обе эти стратегии взаимозависимы. Поэтому краткосрочные и среднесрочные меры должны быть сосредоточены на увеличении объемов производства и на улучшении условий труда и жизни в сельских районах. Этому могла бы в значительной степени способствовать подробно проработанная политика в области управления земельными ресурсами.

156. Политика развития сельских районов не должна ограничиваться только сельскохозяйственными предприятиями. Эта политика должна создавать также и не связанные с сельским хозяйством рабочие места в сельских районах в целях повышения доходов семей и повышения общего уровня жизни в сельских районах. Только таким образом можно будет остановить или даже повернуть вспять миграцию из сельских районов и урбанизацию в некоторых городах. Это может быть достигнуто путем осуществления долгосрочной межсекторальной программы развития сельских районов.

157. **Рекомендуется, чтобы** правительство приняло программу развития сельских районов, которая должна включать по меньшей мере следующие элементы:

- развитие транспортной инфраструктуры;
- развитие систем водоснабжения и канализации;
- развитие средств телекоммуникации;
- содействие развитию малых предприятий и ремесел в сельских общинах;
- содействие обновлению деревень.

Такая программа развития должна осуществляться на основе концепций регионального развития на уровне марзов.

158. Одним из эффективных средств увеличения объема сельскохозяйственного производства и улучшения условий труда является консолидация земель. Соответствующий правовой подход может способствовать сокращению фрагментации,

совершенствованию устойчивой сельской инфраструктуры и приведению ее в соответствие с нынешними и будущими структурами ведения сельского хозяйства. В этой связи можно было бы также решить проблемы, связанные с ирригацией и эрозией земель.

159. **Рекомендуется** создать правовую основу для "консолидации земель, допускающей принудительное осуществление " в соответствии с моделями, применяемыми в Европе; эта процедура должна строиться на следующих основах:

- ответственность за осуществление данной процедуры возлагается на участников (собственников земли);
- участниками являются все собственники земли;
- процедура консолидации земель должна осуществляться под руководством государства;
- консолидация земель должна проводиться принудительным образом лишь в тех случаях, когда ее нельзя провести на добровольной основе силами всех собственников земли. В других случаях консолидация земель (на основе существующих законов) должна носить добровольный характер.

160. Создание эффективного и продуктивного сельского хозяйства возможно лишь при условии наличия оборудования, предназначенного для обработки крупных площадей. Этого можно добиться на землях, которые по-прежнему находятся в собственности государства. В этих целях следует изменить стратегию приватизации государственных земель и ответственность за процесс приватизации, заменив их обоснованной стратегией развития сельских районов.

161. **Рекомендуется следующее:**

- a) следует приостановить процесс приватизации государственных земель;
- b) ответственность за использование государственных земель (в пределах границ общин) следует передать администрации марзов;
- c) следует разработать стратегию использования государственных земель, основанную на принципе взаимоограничения властей с общинными органами.

162. Для выполнения всеобъемлющих и многогранных задач в области консолидации земель требуется эффективная администрация. Необходимо четко определить сферы ответственности, и административные органы должны быть обеспечены достаточными людскими и финансовыми ресурсами.

163. Рекомендуются следующее:

a) ответственность за планирование и применение процедур консолидации земель должны нести марзы;

b) основная часть подготовительной работы в рамках консолидации земель должна быть проведена государственным комитетом кадастра недвижимого имущества (ГКК). Эта работа должна включать следующее: законодательную деятельность; разработку стратегий для сельских районов; апробирование этих стратегий в рамках экспериментальных проектов; обучение и профессиональную подготовку государственных и муниципальных служащих по вопросам консолидации земель и развития сельских районов; разработку правил и руководящих принципов для осуществления соответствующих процедур и проектов;

c) следует разработать стратегию распространения информации для следующих групп: эксперты по развитию сельского хозяйства должны быть в полной мере информированы о целях, методах и процедурах консолидации земель; фермеры, землевладельцы и граждане должны быть проинформированы, при помощи брошюр, информационных мероприятий и собраний, а также рабочих совещаний, о трудностях и возможностях в области консолидации земель; следует осуществить экспериментальные проекты консолидации земель и развития сельских районов и провести их оценку; накопленный опыт необходимо предать гласности.

164. На начальном этапе важно разработать общую базовую схему проектов консолидации земель в целях обеспечения сопоставимости на этапе мониторинга и оценки.

165. Рекомендуются следующая структура проекта консолидации земель:

a) **цели:** консолидация земель представляет собой инструмент устойчивого повышения производительности и улучшения условий труда в сельском хозяйстве, а также содействия общему использованию и освоению земель в сельских районах. Границы районов, являющихся объектом консолидации земель, будут изменены с должным учетом структуры ландшафта в целях удовлетворения интересов

соответствующих сторон и интересов общественности в целом. Эти районы будут перепланированы и засеяны, а не отвечающие экономическим требованиям участки будут консолидированы для удовлетворения современных управленческих требований, с тем чтобы получить единицы площади с более благоприятным расположением, планировкой и размером, а также с общими объектами обслуживания и инфраструктурой. Это будет способствовать сохранению земель, улучшению земель и планированию ландшафта, а также будет содействовать улучшению базовых условий на сельскохозяйственных предприятиях, сокращению объемов работы и облегчению управления сельскохозяйственными предприятиями. Могут быть также приняты меры по обновлению деревень. Будет более четко определена правовая ситуация. В случае необходимости следует изменить взаимоотношения прав собственности. Это позволит создать условия для инвестиций, обусловленных состоянием собственности (также и в несельскохозяйственном секторе), и возможности для создания новых рабочих мест в сельских районах.

в) Этапы: выявление сельских общин, срочно нуждающихся в развитии (увеличение объема сельскохозяйственного производства, повышение производительности такого производства, создание рабочих мест и т.д.);

- выявление общин, способных и желающих выработать концепцию развития и проводить ее в жизнь на основе процедуры консолидации земель;
- расчет возможных расходов и обеспечение финансирования; изыскание доноров и/или спонсоров;
- предоставление землевладельцам и гражданам, которые могут быть затронуты такими мерами, надлежащих разъяснений; создание духа согласия и доверия;
- осуществление процедуры: официальное решение о консолидации земель, формирование группы участников, выявление затрагиваемых сторон;
- сравнительная оценка различных вариантов на основе плана развития дорожной инфраструктуры и водных ресурсов, сопровождаемого планом сохранения ландшафта, а также на основе мер по развитию ирригационных систем, мер по борьбе с эрозией почв, мер по борьбе с засолением, с учетом пожеланий землевладельцев и фермеров в отношении изменения границ участков и компенсации;

- компиляция результатов в рамках плана консолидации земель, сопровождаемая изменением границ фермерских хозяйств и публикацией плана консолидации земель;
- осуществление плана, мер по строительству и мер по обновлению деревень;
- обновление государственных регистрационных записей, официальное завершение процедуры консолидации земель; мониторинг.

с) **Результаты:** согласие общин, фермеров, землевладельцев и граждан с процедурами консолидации и развития земель. Изменение границ конкретного участка в целях устойчивого экономического развития и преимущества для всех участников и затрагиваемых сторон. Профессиональная подготовка без отрыва от работы для всех сотрудников органа по консолидации земель. Экспериментальный проект с демонстрацией результатов для дальнейших проектов. Проводимая параллельно деятельность по мониторингу и окончательной оценке позволит объективным образом обеспечить распространение полученных результатов.

Г. Оценка земли

166. В стране не была введена рыночная система оценки для целей налогообложения. Внедрению этой системы в масштабах всей страны мешает малое количество операций с недвижимой собственностью в ряде районов страны, а также низкая стоимость земельных участков. Используемая ныне система не учитывает ограничения прав владельцев недвижимости. Поскольку налог с земли и недвижимости, взимаемый на уровне общин, поступает в бюджеты общин, министерство по государственным доходам не заинтересовано в контроле за собираемостью этих налогов. Налоги на землю и недвижимое имущество не поступают непосредственно на уровень марзов. Из-за этого марзы не могут стать эффективными инструментами местного управления. Значительные земельные площади по-прежнему (частично) не подлежат налогообложению. Это снижает сумму поступлений в государственный бюджет.

167. Рекомендуется принять следующие меры:

а) правительству следует разработать и принять кадастровые методы массовой оценки различных типов земель. Оценку сельскохозяйственных угодий следует производить, опираясь на данные об оценке земель, собранные в период существования Советского Союза;

b) Государственный комитет кадастра недвижимого имущества следует наделить полномочиями по контролю за сбором доходов. Эту задачу можно решить с помощью организации компьютеризованного обмена данными между Государственным комитетом и министерством по государственным доходам;

c) государству следует изменить свою политику, с тем чтобы оставлять определенную долю доходов, полученных от сбора налогов на землю и недвижимость, для марзов и пересмотреть исключения из земельного налогообложения.

Н. Рамки для наращивания потенциала

168. Наращивание потенциала представляет собой процесс обеспечения того, чтобы соответствующие субъекты имели возможность предоставлять услуги в области управления земельными ресурсами на устойчивой основе. Этот процесс необходим для осуществления комплексного подхода к вопросам управления земельными ресурсами и землепользованием. Поскольку наращивание потенциала связано с устойчивым развитием людских ресурсов, этот процесс осуществляется в рамках постоянного обучения и изменения условий. Он требует наличия возможностей для учета изменяющихся обстоятельств.

169. Развитие потенциала может ограничиваться следующими факторами:

- недостаточное финансирование;
- нехватка людских ресурсов;
- неадекватные условия работы для лиц, отвечающих за осуществление земельной политики;
- неадекватные возможности в области образования и подготовки в целях повышения профессионального уровня;
- неадекватные программы, направленные на вовлечение и стимулирование различных участников.

170. Необходимость повышения потенциала в области управления земельными ресурсами будет оставаться важной задачей в течение ряда лет по нескольким причинам. Большинство мероприятий в области регистрации земель и составления кадастров в

настоящее время направлены на проведение первой системной регистрации права собственности на недвижимое имущество, которую планируется завершить в 2004 году, хотя, возможно, деятельность в этой области замедлится после 2002 года, когда будет завершено осуществлением проектов Европейского союза и Всемирного банка. После завершения деятельности по первой регистрации большой объем ресурсов будет переброшен в сферу управления последующими сделками (купля, продажа, ипотечные закладные и т.д.). Это изменение характера деятельности окажет влияние на загруженность не только Государственного комитета кадастра недвижимого имущества, но также и частных лицензированных землемеров, нотариусов и юристов, а также других организаций.

171. По мере смещения акцента в их деятельности на рыночные, земельные и кредитные операции Государственный комитет и частные лицензированные оценщики будут активизировать осуществление программ в области оценки и налогообложения сельскохозяйственных, коммерческих, промышленных и жилых владений. Также предполагается, что марзы, местные общины и, в определенной степени, Государственный комитет будут играть более важную роль в планировании, регулировании и контроле в сфере управления земельными ресурсами. Ожидаются также изменения в системе управления использованием государственными землями, согласно которым марзы будут наделены правом продавать государственную земельную собственность, расположенную за пределами общин.

172. Более высокая степень децентрализации определенных служб управления земельными ресурсами с передачей полномочий марзам и местным общинам потребует наращивания потенциала на этих административных уровнях. Это также обуславливает необходимость расширения возможностей Государственного комитета кадастра по работе с 11 марзами, включая Ереван, и 930 местными общинами. Аналогичным образом, повышение роли частного сектора (землемеры, нотариусы, адвокаты, оценщики, риэлторы и т.д.) в сфере управления земельными ресурсами потребует наращивания потенциала представителей этих профессий, а также сотрудников Государственного комитета кадастра, с тем чтобы они могли взаимодействовать с сотнями отдельно работающих экспертов в области недвижимости и их профессиональными органами.

173. Армении **рекомендуется** разработать комплексные рамки для наращивания потенциала с учетом широкого диапазона функций в области управления земельными ресурсами (регистрация земельных и кредитных сделок, оценка и налогообложение земельной собственности, нормы и правила в области управления земельными ресурсами и контроль за их использованием, консолидация земель), а также значительного числа участников (министерство и государственные органы, марзы, местные общины,

землемеры, нотариусы, адвокаты, оценщики, планировщики, застройщики, финансовые учреждения и граждане). Эти комплексные рамки должны охватывать следующие вопросы:

а) *Расширение возможностей отдельных лиц.* Для решения таких новых задач, как комплексное управление земельными ресурсами и землепользованием, внедрение информационных технологий, обеспечение устойчивости окружающей среды, развитие нормативной базы в условиях повышения важности социально-экономических факторов, потребуется организация специального образования и профессиональной подготовки. Необходимо организовать переподготовку персонала в целях повышения его профессионального уровня для решения указанных задач, расширить его знания, а также обеспечить его информированность о последних тенденциях в данной области. Развитие навыков можно обеспечить путем образования, формального профессионального обучения или обучения на рабочем месте. Работники должны иметь четкие представления о своей роли и обязанностях. Обеспечение устойчивости также предусматривает приобретение необходимых для работы технических навыков, практических знаний в области финансов для сбора доходов и осуществления платежей, а также управленческих навыков для обеспечения стратегического планирования и т.д.

б) *Укрепление возможностей организационных единиц (земельных агентств, местных общин, организаций частного сектора и т.д.).* Следует уточнить цели, функции, обязанности и ресурсы организаций, действующих в сфере управления земельными ресурсами. Земельные агентства следует обеспечить необходимыми ресурсами (людскими, техническими, инфраструктурными и финансовыми) и оказывать им поддержку, необходимую для выявления потребностей в профессиональной подготовке и выполнении решений. Набор персонала должен осуществляться на основе разумных критериев, при этом организации должны обеспечивать адекватные гарантии занятости и условия работы для закрепления на рабочих местах сотрудников, прошедших переподготовку.

с) *Совершенствование механизмов сотрудничества между организационными единицами.* Организации на различных уровнях правительства и в частном секторе взаимодействуют друг с другом. Действия одного агентства оказывают влияние на загрузку и возможности других организаций в плане предоставления услуг конечному пользователю. Наряду с повышением эффективности координации деятельности земельных агентств следует также уделять внимание улучшению координации работы с образовательными учреждениями, такими, как университеты, с тем чтобы обеспечить корректировку учебных программ в соответствии с изменением потребностей в области профессиональной подготовки и образования.

d) *Создание благоприятной институциональной, административной, правовой и политической среды.* Укрепление возможностей отдельных работников и организаций требует создания благоприятных условий, включающих межсекторальные вопросы. Для решения этой задачи может потребоваться разработка новых или реформирование имеющихся стратегий и планов, нормативно-правовой базы, схем распределения институциональных обязанностей, стратегий в области развития людских ресурсов, стратегий разрешения конфликтных ситуаций и методов распределения и управление ресурсами и активами.

e) *Повышение осведомленности общественности в целях получения максимальной отдачи от услуг в сфере управления земельными ресурсами.* Повышение уровня осведомленности общественности о функциях земельных агентств позволяет обеспечить подотчетность этих агентств и улучшить их эффективность в плане предоставления услуг потребителям. Повышение осведомленности о выгодах позволяет заручиться поддержкой общественности, что в свою очередь повышает готовность населения оплачивать эти услуги. Эта работа должна опираться на деятельность, проводимую ЮСАИД.

174. Рамки для наращивания потенциала следует использовать для определения тех услуг в области управления земельными ресурсами, возможности которых нужно расширить. Наращивание потенциала требуется в тех случаях, когда имеющиеся возможности предоставления услуг находятся ниже минимального уровня, необходимого для обеспечения устойчивости данной службы. Меры, которые необходимо принять, включают:

a) выявление целей и приоритетов, с тем чтобы профессиональная подготовка сотрудников и укрепление организаций приводили к реальному повышению их действенности;

b) определение для каждой службы управления земельными ресурсами минимального уровня оперативных возможностей, обеспечивающего ее устойчивость. При определении возможностей, необходимых для обеспечения устойчивости, одним из факторов выступает уровень качества предоставляемых услуг. Более высокий уровень предоставляемых услуг может оказаться более устойчивым, чем низкий уровень услуг, поскольку население с большей готовностью оплачивает качественные услуги. Другим фактором здесь является выбор технологии. Разные технологические варианты требуют

разных уровней квалификации и других ресурсов в рамках организации. На устойчивость также оказывают влияние экономические факторы: для покрытия текущих эксплуатационных затрат и других оперативных расходов необходимо, чтобы уровень доходов был достаточным, при этом пользователи должны располагать достаточными средствами для регулярной оплаты предоставляемых услуг. Если для той или иной общины минимальный уровень услуг рассматривается как абсолютно необходимый, но при этом община не обладает средствами для оплаты таких услуг, то ее финансовые ресурсы должны пополняться из внешних источников. В этой связи следует проводить оценку технических, институциональных, экономических, социальных и политических возможностей. В целом технические проблемы могут вызывать временную нехватку возможностей, однако постоянные трудности являются следствием таких проблем, как недостаточное финансирование, неэффективное управление, отсутствие поддержки общины и т.д. Нехватка возможностей в одной из областей может вызвать цепную реакцию, например, ограниченные возможности в области финансового управления в общине могут вызвать проблемы в сфере получения всех причитающихся доходов, что подрывает возможности в области оплаты труда персонала, обслуживания компьютерной техники и другой инфраструктуры. В результате качество услуг, предоставляемых организацией, может снизиться. Это может привести к ухудшению отношения населения к этой организации и снижению желания оплачивать низкокачественные услуги;

c) оценка имеющихся возможностей для предоставления услуг в каждой службе управления земельными ресурсами и выявление служб, чьи возможности находятся ниже установленного минимального уровня для обеспечения устойчивости;

d) разработка программы укрепления потенциала в целях повышения качества предоставления конкретных услуг в области управления земельными ресурсами, оценка затрат на реализацию этой программы, определение источников финансирования и т.д. Такая программа должна увеличивать потенциал отдельных сотрудников, укреплять возможности организации, улучшать механизмы сотрудничества между организациями, создавать благоприятные условия (институциональные, административные, нормативно-правовые и политические) для деятельности в области управления земельными ресурсами, а также повышать уровень осведомленности общественности;

e) осуществление программы наращивания потенциала;

f) мониторинг и оценка программы на базе заранее установленных критериев.

175. **Рекомендуется** привлечь специалиста в области укрепления потенциала для оказания помощи в разработке экспериментальной модели децентрализованной системы управления земельными ресурсами, с тем чтобы выявить и определить порядок очередности потребностей в области профессиональной подготовки и разработать комплексную программу профессиональной подготовки для различных государственных ведомств (ГКК и его местные отделения, судебная система, другие центральные ведомства, марзы, местные общины) и частного сектора (землемеры, оценщики, риэлтеры).

176. Что касается консолидации земель, в области деятельности по наращиванию потенциала **рекомендуется** следующее:

а) меры по распространению информации и углублению понимания в отношении вопросов, касающихся возможностей и препятствий, связанных с процессом консолидации земель, с помощью организации рабочих совещаний и ознакомительных поездок в отдельные страны Центральной и Восточной Европы (например, Польшу, Венгрию, Чешскую Республику и восточную Германию). Этот просветительский компонент должен быть ориентирован на политиков, ведающих вопросами законодательного регулирования консолидации земель, и экспертов Армении, принимающих участие в разработке парламентских законопроектов;

б) подготовка диссертаций по вопросам сельского развития и консолидации земель на базе одного из университетов Армении в сотрудничестве с иностранными университетами (например, университетами Германии) и проведение кратких курсов;

в) организация обучения на рабочем месте для сотрудников, принимающих участие в работе по консолидации земель, путем проведения рабочего совещания и поездки с целью ознакомления с проектами консолидации земель в отдельных странах восточной Европы, путем налаживания сотрудничества с каким-либо агентством, занимающимся вопросами консолидации земель, в восточной Европе, и путем привлечения международных консультантов.

I. Донорская помощь

177. **Рекомендуется** в кратчайшие сроки завершить работу по первой регистрации права собственности на недвижимое имущество в соответствии с существующей концепцией, при этом следует оказать содействие ГКК в поисках любой возможной поддержки для завершения этой программы.

178. **Рекомендуется** оказывать поддержку разработке и осуществлению экспериментальной модели децентрализованной службы управления земельными ресурсами. С этой целью следует подготовить первоначальное исследование в отношении модели децентрализованной структуры управления земельными ресурсами за счет средств, предоставленных донорам, на основе которого затем можно будет подготовить более крупный проект для финансирования донорами и осуществления.

179. **Рекомендуется**, чтобы доноры оказывали поддержку в процессе развития информационной инфраструктуры по земельным ресурсам с помощью ортофотокартирования и других методов.

180. **Рекомендуется** в первоочередном порядке оказывать поддержку реализации программ наращивания потенциала.

Приложение I

КРУГ ВЕДЕНИЯ МИССИИ

Европейская экономическая комиссия Организации Объединенных Наций через свою Рабочую группу по управлению земельными ресурсами в ноябре 2000 года проведет оценочную миссию в Армении. Группа международных экспертов определит наиболее подходящие области для будущего сотрудничества между Программой развития Организации Объединенных Наций (ПРООН) и Европейской экономической комиссией (ЕЭК) в сфере земельного кадастра и связанных с этим вопросов управления. Группа международных экспертов проведет оценку потребностей и подготовит план проектного документа, в котором будут намечены сроки будущего сотрудничества между ЕЭК, ПРООН и правительством Армении.

Будут затронуты следующие аспекты управления земельными ресурсами:

- a) подготовка к проведению рабочего совещания ЕЭК по кадастрам и проблемам регистрации земель, которое состоится в Армении (Ереван) в октябре 2001 года (включая подготовку плана программы рабочего совещания и его организации, определение основных докладчиков и участников);
- b) разработка предложения по экспериментальному проекту создания образцового района с эффективной системой управления земельными ресурсами. Посещение различных общин, располагающих уже внедренной системой, и подготовка соответствующих рекомендаций по улучшению деятельности местных кадастровых отделений;
- c) подготовка предложений по разработке политики и национальной стратегии в области консолидации земель в качестве одного из основных элементов эффекта масштаба в секторе сельского хозяйства на основании изучения нынешней ситуации в области консолидации земель (на основе информации, представленной властями принимающей страны и полученной в ходе бесед с местными экспертами);
- d) подготовка рекомендаций в области профессиональной подготовки сотрудников органов управления земельными ресурсами и местного персонала;
- e) подготовка предложений по улучшению координации и эффективности донорской помощи в качестве средства привлечения новых доноров в сфере управления земельными ресурсами Армении по итогам совещаний с донорами в целях обсуждения хода предоставления помощи и выявления узких мест в этой области.

Приложение II

ПРОГРАММА МИССИИ

Воскресенье, 19 ноября

Прибытие международных экспертов в Ереван
Организационное совещание группы

Понедельник, 20 ноября

Совещание в отделении ПРООН в Ереване
Совещание в Государственном комитете кадастра недвижимого имущества (ГКК)
Технические визиты в ГКК
Совещание в Координационном отделении Программы TACIS в Армении

Вторник, 21 ноября

Совещание с министром финансов и экономики
Совещание с группой управления Программы продовольственной безопасности
Европейской комиссии
Совещание с представителем Всемирного банка в Армении
Посещение местных кадастровых отделений и анализ хода землемерных работ

Среда, 22 ноября

Встреча с мэром Еревана и городским архитектором
Посещение местных отделений ГКК
Посещение горных районов
Коллективная работа членов миссии

Четверг, 23 ноября

Совещание с представителями ЮСАИД в Армении
Посещение местных отделений ГКК и обзор применения программного обеспечения
для земельного регистра
Коллективная работа членов миссии

Пятница, 24 ноября

Встреча с министром по государственным доходам
Совещание в ГКК
Совещание в отделении ПРООН
Прощальная встреча

Суббота, 25 ноября

Отъезд экспертов

Приложение III

СОСТАВ МЕЖДУНАРОДНОЙ ГРУППЫ ЭКСПЕРТОВ

Mr. Richard BALDWIN (United Kingdom)
Consultant on Land Market Development
V Murglah 167
SL-1000 Ljubljana, Slovenia

Mr. Helge ONSRUD (Norway)
Senior Adviser
Statens kartverk
P.O. Box 8120
Dep. 0032
Oslo, Norway

Mr. Joachim THOMAS (Germany)
Professor
Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten/
Landesamt für Agrarordnung
Castroper Straße 30
D-45665 Recklinghausen, Germany

Г-н Алексей ОВЕРЧУК (Российская Федерация)
Заместитель Председателя
Федеральная служба земельного кадастра России, ул. Мясницкая, д. 39А
103450 Москва, Российская Федерация

Mr. David PALMER
Land Registration and Cadastre Officer
Land Tenure Service
Food and Agriculture Organization of the United Nations
Rome, Italy

Г-н Геннадий ВИНОГРАДОВ
Секретариат ЕЭК ООН
Отдел окружающей среды и населенных пунктов
Palais des Nations
8-14, av. de la Paix
Geneva, Switzerland

Приложение IV

**СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН РАЗВИТИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В
ОБЛАСТИ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ**

Содержание

1. Резюме
2. Государственная политика в области управления земельными ресурсами
 - 2.1 Основные стратегические цели в области управления земельными ресурсами
 - 2.2 Конкретные цели развития деятельности в области управления земельными ресурсами
3. Нормативно-правовая реформа
 - 3.1 Основные цели нормативно-правовой реформы
 - 3.2 Конкретные меры в рамках нормативно-правовой реформы
 - 3.2.1 Обеспечение нормативно-правовой поддержки системы ипотечного кредитования
 - 3.2.2 Разработка законопроекта о кондоминиумах
 - 3.2.3 Разработка законопроекта о консолидации земель
 - 3.3 Критерии успешного выполнения поставленных целей
4. Институциональная реформа
 - 4.1 Основные цели институциональной реформы
 - 4.2 Конкретные меры
 - 4.2.1 Создание децентрализованной системы управления земельными ресурсами
 - 4.2.2 Создание жизнеспособных механизмов консолидации земель
 - 4.2.3 Укрепление связей между марзами и муниципальными органами
 - 4.3 Критерии успешного достижения поставленных целей
5. Техническая реформа
 - 5.1 Основные цели технической реформы
 - 5.2 Конкретные меры
 - 5.2.1 Проведение землемерных работ и регистрации сельских наделов
 - 5.2.2 Создание крупномасштабных технических карт городских зон
 - 5.2.3 Укрепление базовой геодезической сети, создание национальной системы территориальных единиц
 - 5.2.4 Программа составления средне- и мелкомасштабных топографических карт

- 5.2.5 Создание реестра технического состояния (и стоимости) зданий
- 5.3 Критерии успешного достижения поставленных целей

- 6. Финансовые и другие ресурсы
 - 6.1 Расчетные затраты, связанные с модернизацией, и обеспечение самокупаемости
 - 6.2 Донорское и государственное финансирование
 - 6.3 Расчетные текущие доходы и ресурсы
 - 6.4 Подразделение по развитию предпринимательской деятельности

- 7. Нарращивание потенциала и повышение профессионального уровня
 - 7.1 Введение
 - 7.2 Планы повышения квалификации
 - 7.3 Конкретные меры
 - 7.4 Критерии успешного достижения поставленных целей

- 8. Управление и осуществление
 - 8.1 Создание организационной структуры для реализации данной инициативы
 - 8.2 Общий перечень всех подпроектов
 - 8.3 "План проекта" для всех подпроектов - генеральный план-схема
 - 8.4 Развернутое описание каждого подпроекта
 - 8.4.1 Подпроект I (например, обеспечение нормативно-правовой поддержки системы ипотечного кредитования)
 - 8.4.1.1 Цели
 - 8.4.1.2 Задачи (конкретные запланированные меры)
 - 8.4.1.3 Описание
 - 8.4.1.4 Методология
 - 8.4.1.5 Необходимые предварительные условия и сопутствующие обстоятельства
 - 8.4.1.6 Факторы риска
 - 8.4.1.7 Конкретные критерии успешного достижения поставленных целей
 - 8.4.1.8 Бюджет и ресурсы
 - 8.4.1.9 Подпроект II (например, создание децентрализованной системы управления земельными ресурсами)
 - 8.4.1.10 Цели
 - 8.4.1.11 Задачи (конкретные запланированные меры)
 - 8.4.1.12 Описание
 - 8.4.1.13 Методология
 - 8.4.1.14 Необходимые предварительные условия и сопутствующие обстоятельства
 - 8.4.1.15 Факторы риска

- 8.4.1.16 Конкретные критерии успешного достижения поставленных целей
- 8.4.1.17 Бюджет и ресурсы

Представление отчетности

- 8.5 Общий бюджет (совокупные расходы по всем подпроектам)
- 8.6 Резюме

Приложения

- A. История вопроса - анализ текущего состояния дел в данном секторе
 - A.1 Нынешнее положение дел в данном секторе
 - A.2 Осуществляемые и планируемые на данный момент виды деятельности

Приложение V

**ПРОЕКТ КРУГА ВЕДЕНИЯ ДЛЯ ЭКСПЕРИМЕНТАЛЬНОГО ПРОЕКТА
В ОБЛАСТИ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ
НА УРОВНЕ МАРЗОВ**

1. Резюме

Проект имеет целью подготовку подробного технико-экономического обоснования и предложения в отношении развертывания устойчивого проекта в области управления земельными ресурсами, направленного на поддержку рынков городских земель и развития сельских районов.

2. История вопроса

В 1995-2000 годах правительство Армении осуществило реформы, направленные на восстановление прав частной собственности, позволяющих создать земельный рынок способствующих развитию рыночной экономики.

Несмотря на определенный прогресс в области подготовки правовой реформы и технической деятельности, пока не удалось создать функционирующую систему управления земельными ресурсами и земельный рынок, которые способны обеспечить нормальную деятельность рыночной экономики.

Армения добилась значительных успехов в области приватизации земли, создания инфраструктуры для регистрации прав на недвижимое имущество и формирования земельного рынка. В период 1991-1993 годов сельскохозяйственные земли были быстро приватизированы, в результате чего были выданы временные сертификаты на право владения более чем 1,3 млн. сельскохозяйственными наделами. В настоящее время имеется свыше 2,5 млн. объектов владения, включая частные земельные участки и приватизированные квартиры, а также участки сельскохозяйственных земель. Армения в настоящее время находится в процессе осуществления крупного проекта по проведению землемерных работ и документированию приватизированной недвижимой собственности, а также выдачи постоянных сертификатов на право собственности в рамках программы под названием "Первая регистрация права собственности на недвижимое имущество". В реализации этой программы оказывают финансовую помощь и предоставляют консультативное содействие по техническим вопросам Европейский союз, Всемирный

банк, ЮСАИД и правительство Швеции. Первую регистрацию прав собственности запланировано завершить в 2004 году, однако сроки реализации этого проекта зависят от того, будет ли продолжаться предоставление иностранной помощи.

Правительство Армении строит свою инфраструктуру управления земельными ресурсами, в значительной степени опираясь на рекомендации Европейской экономической комиссии Организации Объединенных Наций (ЕЭК ООН) в соответствии с ее руководящими принципами в области управления земельными ресурсами (1996 год). Функции кадастрового картирования и регистрации юридических прав на землю были объединены в одном учреждении: Государственном комитете кадастра (ГКК). В настоящее время региональная сеть, включающая 47 кадастровых отделений, предоставляет услуги клиентам и занимается как составлением кадастровых карт, так и ведением алфавитно-цифровых реестров. Правительство страны осуществляет международно признанную стратегию разделения юридических функций, т.е. отделяет функции, относящиеся к регистрации собственности и соответствующих прав, от более политизированных функций, таких, как продажа и сдача в аренду государственной земли.

ГКК разработал концептуальный документ, в котором определяются его цели и его концепция следующих шагов в процессе реформ и модернизации. Цель состоит в запуске эффективных нормативных, юридических и технических процессов в поддержку современного земельного рынка, функционирующего в соответствии с европейской практикой. В настоящее время земельный рынок в Армении находится в стадии формирования, однако его действие пока еще является ограниченным. В 1999 году были зарегистрированы в общей сложности 44 000 сделок, при этом большинство из них касались продажи или других типов передачи права собственности на квартиры. В целом система предоставления ипотечных кредитов для целей инвестиций в землю или здания отсутствует. Согласно действующему законодательству, сделки должны быть зарегистрированы в течение 15 суток, однако экспертам не удалось проверить, действительно ли эта цель была полностью выполнена. Для облегчения работы региональных кадастровых отделений была разработана и в настоящее время используется система на базе информационной технологии. ГКК приступил к разработке системы информационной технологии следующего поколения, которая опирается на концепцию совместного использования центральных баз данных и создания сетей, что в основном соответствует современным информационным технологиям, применяемым для ведения кадастров и земельных реестров в западноевропейских странах. Правительство Армении осознает необходимость укрепления судебной системы в целях обеспечения своевременного и эффективного рассмотрения судебных дел для защиты и подтверждения прав физических и юридических лиц.

Как и во многих других странах, находящихся на переходном этапе, Армения концентрирует значительную часть своих усилий на регистрации сельских земель. Понимая, что жизнеспособный земельный рынок в городских зонах оказывает значительное воздействие на процесс экономического развития, ГКК недавно принял решение об увеличении объема ресурсов, выделяемых на цели регистрации земельных участков в городах. Земля в городских зонах, как правило, еще не приватизирована. Дифференциация и определение прав собственности на землю в городских зонах между государством и местными органами власти и частным сектором имеют исключительно важное значение для развития реального земельного рынка, а также для городского развития и стимулирования сектора жилищного строительства. Еще один вопрос, играющий очень важную роль для обеспечения устойчивости в жилищном секторе Армении, заключается в совершенствовании законодательства и базы для эксплуатации и обслуживания многосемейных домов.

Приватизация 1991-1993 годов привела к возникновению весьма фрагментарной структуры земель в сельских районах. Средняя площадь фермерских хозяйств составляет лишь 1,3 га, которые обычно разделены на три-четыре расположенных по отдельности земельных участка. Для улучшения сельскохозяйственной экономики крайне необходимы консолидация земель и меры по предупреждению дальнейшего дробления земельных участков.

Еще одну проблему, которая требует решения в процессе развития земельного рынка в Армении, представляет собой значительный объем недвижимого имущества, находящегося в совместной собственности, обусловленный тем, что земля и квартиры, как правило, приватизировались семьями, а не отдельными лицами. Проблема совместного владения еще более обостряется с учетом того, что значительное число лиц, владеющих определенными долями в недвижимости, в настоящее время проживают за пределами Армении, что связано с крайне высоким уровнем эмиграции.

Таким образом, для нынешней ситуации характерно осуществление многочисленных отдельных реформ, которые пока еще не создают единой системы на операционном уровне. Имеются сведения о существовании барьеров, приводящих к затягиванию сделок, увеличению связанных с ними расходов и мешающих созданию транспарентности в операциях. Есть основания считать, что некоторые конкретные секторы, такие, как оценка, использование, планирование и выдача разрешений, являются неадекватными, нефункциональными или чрезмерно бюрократизированными. Существует определенный предел для реформ, которые могут проводиться центральными органами, и поэтому было бы целесообразно учредить оперативные процедуры на местном уровне, что позволит получить ощутимые результаты.

3. Круг охвата

Работа будет охватывать следующие аспекты:

а) предварительное исследование для подготовки и представления модели управления земельными ресурсами с особым упором на уровень марзов. В этом исследовании будут определены все функции в области управления земельными ресурсами, необходимые для поддержки функционирования рынков городских и сельских земель (в особенности любые требования к развитию сельских районов), а также предложена модель для их организации и управления. Следует четко разделить сферы ответственности между центром, марзами и муниципалитетами. Модель должна обязательно учитывать роль частного сектора. В рамках модели следует также проанализировать финансовую базу предлагаемой модели, а также продемонстрировать, каким образом она будет функционировать после прекращения донорской помощи. (См. рекомендацию в разделе В главы II, экспериментальная модель децентрализованной системы управления земельными ресурсами);

б) подготовка полномасштабного предложения по проекту, отвечающего требованиям доноров в отношении финансирования, для реализации предложенной модели в каком-либо из марзов и в отдельных муниципальных образованиях. (См. рекомендацию, содержащуюся в разделе В, глава II, экспериментальная модель децентрализованной системы управления земельными ресурсами);

в) подготовка оценки потребностей в области профессиональной подготовки для реализации деятельности в соответствии с подпунктом б) выше с учетом замечаний в отношении наращивания потенциала, содержащихся в разделе 8 главы II, наращивание потенциала.

4. Необходимые ресурсы

Необходимо создать группу консультантов в следующем составе:

а) экономист по вопросам развития (руководитель группы)

Руководителем группы должен быть опытный экономист по вопросам развития, обладающий не менее чем десятилетним международным опытом работы в области реформ государственного сектора и опытом в сфере управления земельными ресурсами. Этот консультант должен иметь опыт в вопросах планирования и анализа институциональных структур, а также подготовки финансовых планов. Он должен

хорошо владеть английским языком. Дополнительным преимуществом было бы знание русского языка. Консультант должен обладать опытом в подготовке предложений для таких доноров, как ПРООН, ЕС и Всемирный банк;

b) специалист в области управления земельными ресурсами

Специалист в области управления земельными ресурсами должен иметь опыт непосредственной работы в какой-либо службе управления земельными ресурсами, а также досконально знать и понимать механизмы функционирования децентрализованной системы управления земельными ресурсами. Консультант должен иметь как минимум пятилетний международный опыт непосредственной работы в странах переходного периода в Восточной Европе и СНГ. Дополнительным преимуществом было бы знание русского языка;

c) эксперт по вопросам консолидации земель/развития сельских районов

Эксперт по вопросам консолидации земель должен иметь десятилетний профессиональный опыт в области разработки и применения процедур консолидации земель, а также досконально понимать юридические требования, необходимые для поддержки процесса консолидации земель. Этот консультант должен обладать как минимум пятилетним опытом международной работы. Дополнительным преимуществом было бы знание русского языка;

d) аналитик по вопросам потребностей в сфере профессиональной подготовки

Эксперт должен обладать по крайней мере пятилетним опытом работы в области определения потребностей национальных служб управления земельными ресурсами в сфере профессиональной подготовки, а также должен обладать аналогичным опытом работы в других странах Центральной и Восточной Европы. Эксперт должен иметь опыт в следующих областях: оценка потребностей в области подготовки по вопросам управления; оценка потребностей в области технической подготовки (ИТ, ГИС/ЗИС, съемка и картирование); разработка и реализация программ профессиональной подготовки в вышеуказанных областях.

5. Сроки реализации проекта

Как ожидается, для выполнения поставленных задач группе консультантов потребуется в общей сложности четыре рабочих месяца, включая двухнедельную поездку в Армению.

6. Представление отчетности

Группа будет отчитываться перед резидентом ПРООН и Председателем Государственного комитета кадастров. По прошествии двух недель будет представлен краткий доклад о начале деятельности, в котором будут намечены дальнейшие шаги и установлены сроки достижения поставленных целей. По истечении шести недель должен быть составлен проект заключительного доклада, который будет представлен на двухнедельную эк, консультанты должны внести в него изменения и вновь представить его в ГКК.

7. Ожидаемые результаты

Первоначальный доклад по истечении двух недель

Проект заключительного доклада по истечении четырех недель

Заключительный доклад по истечении двух недель с момента получения замечаний из ГКК.

8. Сроки

Вторая половина 2001 года.

Приложение VI

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

- ADA (1998): Armenia Investment. Armenian Development Agency, Erevan.
- CEKALOVIC, Katica (1998): The Role of the State. Human Development Report. UNDP, Erevan.
- CHAKHKALIAN, Feliks (1994): Armenia: Economics and the Environment. UNECE, Erevan.
- DUPONCEL, Marc (2000): Issues Note on the Agro-Food Sector in Armenia. SEUP.
- FAO (2000): Strategy for Sustainable Agricultural Development.
- FAXÄLV, Håkan (2000): Valuation and Taxation of Real Property. Land Survey of Sweden.
- FIAS (2000): ARMENIA, Administrative Barriers to Investment. Foreign Investment Advisory Service.
- IVARSSON, Goran (2000): Land Consolidation. Land Survey of Sweden.
- KLOSE, B.; RABLEY, P. (1998): Armenian Real Property Registration System: Mapping Report and Recommendations. RONCO Consulting Cooperation in association with ILS, Inc., Erevan.
- LAURI, Bo (2000): Cadastral Index Maps in the Republic of Armenia. Land Survey of Sweden.
- LUNDELL, Mark (1998): Armenia Title Registration Project. World Bank.
- OXFORD (1998): Armenia: Analytic Performance. Oxford Analytica Ltd.
- RIDELL, Jim; REMBOLD, Fritz (2000): Land Fragmentation and its Impacts on Rural Society in: Central and Eastern Europe Countries: Strategies for Multifunctional Use of Rural Space. UDMS-Seminar, Delft (Netherlands).
- SAMOL, Frank (1997): Kommunalentwicklung in Armenien. Projektbericht. Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit GmbH (GTZ), Eschborn.

- SCC (1998): Положение о Государственном комитете кадастра недвижимого имущества Республики Армения. ГКК (Государственный комитет кадастра недвижимого имущества), Ереван.
- SCC (2000): The Overall Analysis of the Situation. SCC, Erevan.
- SHEPARD, Richard A. (2000): The Development of a Real Property Market. Basic Principles and Concepts. RONCO Consulting Cooperation, Erevan.
- SOUTHWORTH, R. (1997): Armenia - Agriculture Reform Support Project. World Bank.
- STAMP, Maxwell (1997): Trade Development, Foreign Investment and Related Issues. Maxwell Stamp, PLC.
- TAYLOR, Noel (1999): USAID Armenia Land Titling and Registration Project. Tsiatsan Pilot Project Review. RONCO in association with ILS, Inc., Erevan.
- TUNIK, David (1999): Guidelines for an Export Development Strategy. ARM/98/003, Erevan.
- UNECE (1996): Land Administration Guidelines - with special reference to countries in transition. ISBN 92-1-116644-6.
- UNECE (2000): Environmental Concerns in Agriculture. UNECE Environmental Performance Review - Armenia. ISBN 92-1-116775-2.
- UNDP (1998): ARMENIA. Country Strategy Note. UNDP, Erevan.
- UNDP (2000): Impacts of Drought on the Most Affected Communities, Erevan.
- USAID (1999): Project Information and Documents on Armenia. USAID, Erevan.
- WORLD BANK (2000): The Growth Study for Armenia. Macroeconomic Sector. Erevan.