



**Экономический  
и Социальный Совет**

Distr.  
GENERAL

ECE/HBP/2007/5  
4 July 2007

RUSSIAN  
Original: ENGLISH

---

**ЕВРОПЕЙСКАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КОМИССИЯ**

**КОМИТЕТ ПО ЖИЛИЩНОМУ ХОЗЯЙСТВУ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЮ**

Шестьдесят восьмая сессия  
Женева, 17-18 сентября 2007 года  
Пункт 4 предварительной повестки дня

**ПРОГРАММА РАБОТЫ НА 2008-2009 ГОДЫ**

**ДОКЛАД О РАБОТЕ РАБОЧЕГО СОВЕЩАНИЯ НА ТЕМУ "ЭФФЕКТИВНОЕ И  
УСТОЙЧИВОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ:  
ПОСТОЯННЫЙ ВЫЗОВ ДЛЯ КАЖДОГО ОБЩЕСТВА"**

Записка, подготовленная секретариатом в сотрудничестве  
с делегацией Германии

**Введение**

1. Рабочее совещание на тему "Эффективное и устойчивое управление земельными ресурсами: постоянный вызов для каждого общества" проходило в Мюнхене (Германия) 24 и 25 мая 2007 года. Принимающими сторонами совещания выступали Германская федеральная целевая группа по освоению земельных ресурсов (ArgeLandentwicklung) и Рабочий комитет топографических управлений земель Федеративной Республики Германии (AdV).

2. В работе совещания участвовали представители следующих стран: Австрии, Азербайджана, Армении, Бельгии, Болгарии, Венгрии, Германии, Греции, Грузии, Дании, Ирландии, Исландии, Испании, Камеруна, Кипра, Лаосской Народно-Демократической Республики, Латвии, Литвы, Мальты, Монголии, Нидерландов, Норвегии, Польши, Португалии, Соединенного Королевства Великобритании и Северной Ирландии, Соединенных Штатов Америки, Таджикистана, Турции, Украины, Финляндии, Франции, Хорватии, Чешской Республики, Швейцарии, Швеции, Эстонии и Эфиопии.
3. В рабочем совещании также принимали участие представители Европейской комиссии, секретариата Экономической комиссии Организации Объединенных Наций для Африки (ЭКАООН), секретариата ЕЭК ООН и Всемирного банка.
4. Председатель Рабочей группы по управлению земельными ресурсами (РГУЗР) ЕЭК ООН г-н Петер Крайцер открыл рабочее совещание и приветствовал участников.
5. В своем вступительном заявлении министр сельского и лесного хозяйства и член парламента земли Бавария г-н Йозеф Миллер указал, что эффективное развитие сельских районов обеспечивает надлежащее жизненное пространство, содействует развитию региональных отраслей экономической деятельности на основе сельского и лесного хозяйства, замедляет миграцию в городские районы и способствует сохранению природной среды. Крайне важную роль в осуществлении программ комплексного развития сельских районов играет укрупнение земельных участков наряду с усовершенствованием инфраструктуры.
6. С приветственными заявлениями выступили следующие лица:  
  
г-н Микаэль Кунц, секретариат ЕЭК ООН;  
  
г-н Хольгер Магель, Председатель Германской геодезической комиссии/Рабочей группы по управлению земельными ресурсами и Рабочего комитета академических кругов по вопросам сельских районов;  
  
г-н Ханс Герд Штоффель, заместитель Председателя рабочего комитета топографических управлений земель Федеративной Республики Германии;  
  
г-н Максимилиан Гайерхос, Председатель Германской федеральной целевой группы по освоению земельных ресурсов.

Темы, рассмотренные на рабочем совещании, указываются в приложении.

## **Резюме дискуссий**

7. Стоящие в сельских районах в Венгрии вызовы включают в себя отток образованной молодежи, упадок сельского хозяйства и низкое качество инфраструктуры сельских районов. В качестве политической инициативы, направленной на решение этих проблем, и в частности применительно к вопросам землепользования и управления земельными ресурсами, была отмечена Национальная программа развития сельских районов.
8. Было указано, что городские и сельские районы в Нидерландах являются во многом взаимозависимыми и взаимосвязанными, например в том, что касается потребностей растущих городов в земле, экологических условий и обеспечения продовольствием и питьевой водой.
9. Участие граждан в Баварии осуществляется по принципу "Помогите нам помочь самим себе". Граждане призваны играть активную роль в процессе развития сельских районов и общин. С этой целью они получают информацию, проходят подготовку в специальных школах по проблематике развития деревенских общин и сельских районов, участвуют в принятии решений и задействованы в осуществлении.
10. Реорганизация земель в Финляндии происходит в соответствии с Законом об образовании земельных участков, который выступает средством осуществления проектов охраны земель, таких, как заповедники, с целью сведения к минимуму неблагоприятных факторов. Реорганизация земель успешно используется в целях сохранения заповедников в течение примерно 10 лет. Существенная проблема в процессе реорганизации земель сводится к нехватке подходящих земельных участков для обмена в южной и центральной частях Финляндии.
11. С целью развития современной системы землеустройства различные инициативы предприняты в Эстонии.
12. Были проиллюстрированы переходные преобразования, происходящие в сельскохозяйственном секторе, а также реорганизация системы земельной собственности и землепользования в восточной части Германии и связанные с этим трудности. Крайне важную роль в этом процессе играют механизмы землевладения и управления земельными ресурсами.
13. В Конституции Испании признается социальная значимость земельной собственности в сельских и городских районах. Укрупнение земельных участков

выступает инструментом, способствующим внедрению современных методов культивации. Под укрупнением земельных участков понимается комплекс административных мер, направленных на объединение слишком раздробленной сельскохозяйственной земельной собственности посредством предоставления каждому землевладельцу взамен площадей, уступаемых им для целей укрупнения земельных участков, одного или нескольких эквивалентных земельных угодий, организованных по принципу экономически эффективного земледелия.

14. Процесс укрупнения земельных участков во Франции регулируется в рамках Сельскохозяйственного кодекса. Были отмечены различные категории, процедуры и функции по осуществлению проектов, касающихся укрупнения земельных участков.

15. Конституция Польши охраняет институт собственности, а также право наследования. Поэтому вмешательство в сферу частной собственности должно быть исключительной мерой. До осуществления отчуждения власти обязаны добиваться гражданско-правового соглашения. В случае отчуждения должна выплачиваться компенсация, соответствующая рыночной стоимости затрагиваемого имущества.

16. В Армении земельные реформы подходят к своему заключительному этапу. Во всех общинах завершена деятельность по составлению кадастровых карт. Подходят к концу регистрация правоустановительных документов, а также выдача свидетельств о праве собственности на бесплатной основе. Были созданы правовые рамки и другие необходимые предварительные условия для создания системы закладных. Во всех 916 общинах государственная земля была передана в собственность общин для будущего использования.

17. Существующее на Кипре положение в области землевладения и основные обусловленные этим проблемы в значительной степени урегулируются посредством осуществления мер по укрупнению земельных участков, принятых в 1970 году. С этого времени программа укрупнения земельных участков неизменно реализуется с весьма удовлетворительными результатами. Сегодня самым серьезным образом рассматривается вопрос о проведении мер по укрупнению земельных участков в несельскохозяйственных районах, которые, как и сельскохозяйственные районы, сталкиваются с проблемами в области землевладения и не могут рационально осваиваться и использоваться.

18. В конце 1990-х годов согласно национальному обследованию земельных ресурсов в Финляндии предполагалось, что процесс укрупнения земель подходит к концу. Система размежевания земли в сельских районах западной части Финляндии не отвечала требованиям современного земледелия, а проекты укрупнения земельных участков были

зачастую долговременными и наталкивались на противодействие со стороны землевладельцев. Назрела необходимость в реформе механизма укрупнения земельных участков. Новые руководящие принципы привели к тому, что меры по укрупнению земельных участков стали в большей степени определяться интересами фермеров и был сделан упор на подготовительную работу. К концу 2006 года на очереди для проведения новых мер по укрупнению земельных участков в Финляндии стояло свыше 50 000 га земель.

19. За последние 50 лет практика освоения земель постоянно меняется. Растет количество противоречий, связанных с территориально-пространственным планированием, и ощущается потребность в более широком пакете решений в данной области. С целью урегулирования этих проблем Фламандское земельное агентство прилагает усилия для того, чтобы сделать существующие механизмы (например, программы укрупнения земельных участков, освоения земель, развития земельных ресурсов в природных целях) более модульными и гибкими. Кроме того, были разработаны новые весьма гибкие механизмы, не обусловленные правовыми процедурами (например, определяемое факторами спроса соответствующее инициирование проектов, банковское финансирование развития земельных ресурсов, осуществление проектов на основе контрактов). Эти инструменты должны быть включены в новое законодательство.

20. Новое постановление Европейского союза о развитии сельских районов на период 2007-2013 годов устанавливает четыре основных направления политики развития сельских районов. В качестве одного из средств развития сельских районов признана практика укрупнения земельных участков. Закон об укрупнении земельных участков Германии предусматривает всеобъемлющий подход, позволяющий добиться реализации всех целей, изложенных в постановлении. Была сообщена информация о тематическом исследовании, посвященном интегрированной практике укрупнения земельных участков в Мильхенбахе/Северный Рейн - Вестфалия.

21. Были представлены предварительные результаты осуществляющегося ЕС проекта "Фарленд". На основе сравнительного анализа механизмов освоения земель, существующих в шести европейских странах, были отмечены последствия и выводы применительно к будущей политике.

22. Земельно-регистрационное управление создает всеобъемлющий земельный регистр для Англии и Уэльса. При этом используются соответствующая нормативная база и обстоятельная стратегия разработки регистра. Предусматривается быстрый и всеобъемлющий электронный доступ к регистру. Услуги, обеспечиваемые регистром,

особенно полезны для лиц, занимающихся управлением земельными ресурсами и освоением земель и осуществлением крупных инфраструктурных проектов.

23. Была проведена оценка опыта осуществления законодательных актов, касающихся аграрной реформы, в Турции.

24. Была сообщена информация об опыте Украины в деле составления кадастров и регистрации земли. Вследствие приватизации земли значительно возросло количество землевладельцев и земельных участков, находящихся в частной собственности. В целях обеспечения экологически и экономически эффективного землепользования будет решаться вопрос об укрупнении земельных участков и их перераспределении.

25. На протяжении своей истории Литва пережила целый ряд программ реорганизации земель. Важным периодом современной истории управления земельными ресурсами в Литве был период ее независимости в 1918-1940 годах. В процессе проведенной в то время земельной реформы люди, обрабатывавшие землю, стали землевладельцами и достигнутый в сельском хозяйстве прогресс считался настоящей аграрной революцией. В социалистический период вся земля была национализирована, и в Литве не существовало института частной собственности. Нынешняя земельная реформа началась в 1991 году и основывается на реституции прав собственности на землю. С реституцией прав собственности на землю в Литве после 1990 года по существу связаны важнейшие нормативно-правовые положения, регулирующие порядок управления земельными ресурсами.

## **Выводы**

26. Возникающие в различных странах проблемы варьируются в зависимости от существующего разнообразия их основополагающих причин. Каждая проблема должна решаться с использованием конкретно адаптированных подходов.

27. Важное значение для управления земельными ресурсами в целом имеет четкая нормативно-правовая основа.

28. Важную роль для осуществления проектов управления земельными ресурсами также играет эффективная институциональная база, в том числе действенные государственные административно-управленческие органы, независимые эксперты и собственники.

29. Стоящие проблемы касаются реструктуризации сельскохозяйственного сектора, роста агломераций и, следовательно, давления на землю в прилегающих районах,

земельных споров и участия общественности в деле обеспечения солидарности, согласия и самосознания.

30. Несущий в себе новые импульсы подход к развитию сельских районов должен привести к формированию чувства общей ответственности среди граждан, властей и экспертов.

31. Проекты управления земельными ресурсами могут строиться на добровольной или обязательной основе и могут осуществляться посредством практики добровольного обмена объектами земельной собственности, приобретения земли, экспроприации, реорганизации земель, реструктуризации земель и укрупнения земельных участков.

32. В рамках проектов управления земельными ресурсами должны быть обеспечены охрана и гарантии собственности.

33. Базой для проектов управления земельными ресурсами служат данные о землеустройстве.

34. По линии проектов укрупнения земельных участков должны быть с самого начала поставлены четкие цели.

35. Формированию доверия к будущим проектам будет способствовать реализация простых и целенаправленных экспериментальных проектов, приносящих благотворные результаты.

36. Предварительным условием разработки программ управления земельными ресурсами выступает последовательная и слаженная земельная политика.

**Annex**  
(English only)

**MAIN TOPICS OF THE WORKSHOP**

The sessions and main topics were organized as follows:

**Session I: New Approaches to Rural Development**

Chair: Mr. Maximilian Geierhos

Moderator: Ms. Vilma Daugaliene

*Presentations:*

“Contemporary Rural Development in Hungary” by Mr. Andrew Cartwright, Central European University, Hungary

“Metropolitan Areas and Interdependencies to Land Development” by Mr. Rolf Müller, Dienst Landelijk Gebied, Netherlands

“Citizen’s Participation in the Rural Development” by Mr. Stephan Wiediger, Bavarian State Ministry of Agriculture and Forestry, Rural Development Service, Germany

“Land Rearrangement in Implementation of Nature Reserves in Finland” by Mr. Jouko Sillanpää, National Land Survey of Finland

**Session II: Modern Land Consolidation**

Chair: Mr. Arvo Vitikainen

Moderator: Ms. Isabel Gonzalez Garcia

*Presentations:*

“Land Consolidation Pilot Project in Armenia” by Mr. Hayk Sahakyan, State Committee of the Real Property Cadastre of the Government of the Republic of Armenia

“Land Consolidation in Cyprus past, present, future” by Mr. Panos S. Ioannides, Land Consolidation Department, Cyprus

“Modern Land Consolidation in Finland – a farmer-driven project with many goals” by Mr. Kalle Konttinen, National Land Survey of Finland

“Challenges for Land Development in Flanders” by Ms. Griet Celen, Flemish Land Agency, Belgium

“Integrative Land Consolidation – an approach for fulfilling the objectives of the rural development policy” by Mr. Ralf Wilden, District Government Arnsberg, Germany

“Future Approaches to Land Development across Europe” by Joachim Thomas, EU-INTERREG IIC “FARLAND”- Chair of Steering Committee, Ministry for Environment and Nature, Agriculture and Consumer Protection NRW, Germany

“Outcomes of the Workshop on Informal Settlements in Athens” by Ms. Chryssy Potsiou, National Technical University of Athens, Greece

### **Session III: Social and Constitutional Dimension of Land Management**

Chair: Mr. Edward Geoffrey Beardsall

Moderator: Mr. Damir Pahic

#### *Presentations:*

“Land Administration System in Estonia: does it meet the need of time?” by Mr. Siim Maasikamäe, Estonian University of Life Sciences

“Client’s Demands on an Integrated Land Management Approach in Eastern Germany- legal and socio-cultural aspects” by Mr. Karl-Friedrich Thöne, Thuringian Ministry for Agriculture, Nature Conservation and Environment, Germany

“Land Consolidation in Spain: the Land Registry perspective” by Ms. Isabel Gonzalez Garcia, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de Espana, Spain

“Land Consolidation Projects in France – are property rights preserved and guaranteed?” by Mr. Michel Epinat, CMS, France

“Constitutional Aspects of Land Administration and Protection of Property Rights in Poland” by Ms. Malgorzata Kutyla, Ministry of Construction, Poland

**Session IV: Legal Framework of Land management**

Chair: Ms. Magret Hauskdottir

Moderator: Mr. Arvo Kokkonen

*Presentations:*

“Unlocking the Potential of the Land Register for the Good of Society” by Mr. Peter Collis, Chief Land Registrar and Chief Executive, Land Registry, England and Wales

“Land Reform and Practices in Turkey” by Fatma Tüz Zehra Gülsever Saban, General Directorate of Agrarian Reform, Ministry of Agriculture and Rural Affairs, Turkey

“Ukraine’s Experience in Legal Regulation of Cadastral and Land Registration System” by Mr. Olexiy Yanov, NGO Center for Land Reform Policy in Ukraine

“Legal Framework of Land Management in Lithuania after 1990” by Ms. Vilma Daugaliene, National Land Service under the Ministry of Agriculture, Lithuania

\*\*\*\*\*