



ЭКОНОМИЧЕСКИЙ  
И СОЦИАЛЬНЫЙ СОВЕТ

Distr.  
GENERAL

HBP/WP.7/2005/3  
20 January 2005

RUSSIAN  
Original: ENGLISH

ЕВРОПЕЙСКАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КОМИССИЯ

КОМИТЕТ ПО НАСЕЛЕННЫМ ПУНКТАМ

Рабочая группа по управлению земельными ресурсами

**ОБЗОР УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ (НЕДВИЖИМОСТЬЮ)**

ЛИТВА

СОДЕРЖАНИЕ

	<u>Пункты</u>
Предисловие .....	1
Резюме .....	2 - 11
ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ .....	12 - 62
<u>Главы</u>	
I.    ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....	63 - 70
II.   НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ И ИНСТИТУЦИОНАЛЬНАЯ ОСНОВА .....	71 - 94

СОДЕРЖАНИЕ (продолжение)

	<u>Пункты</u>
III. КАДАСТР И РЕГИСТР НЕДВИЖИМОСТИ .....	95 - 122
IV. ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЩЕСТВО И ГОСУДАРСТВЕННЫЕ РЕГИСТРЫ .....	123 - 127
V. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ И НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ .....	128 - 138
VI. ЗЕМЕЛЬНАЯ РЕФОРМА И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ .....	139 - 156
VII. ТОПОГРАФИЧЕСКАЯ И КАДАСТРОВАЯ КАРТОГРАФИЯ .....	157 - 164
VIII. МЕЖДУНАРОДНОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО .....	165 - 180

### Предисловие

1. В 2003 году делегация Литвы выразила заинтересованность в проведении обзора управления земельными ресурсами в стране. В ответ на официальную просьбу правительства Литвы и ее доклад о ходе подготовительной работы, представленный на третьей сессии Рабочей группы по управлению земельными ресурсами в ноябре 2003 года (НВР/WP.7/2003/8, пункт 15), секретариат ЕЭК ООН в консультации с Бюро Рабочей группы сформировал группу международных экспертов в следующем составе: г-н Мартти Хаутала (Финляндия); г-н Поль ван ден Молен (Нидерланды); г-н Петер Кройцер и г-н Ральф Мертен (Германия); г-н Бенгт Кьельсон (Швеция); г-жа Дороте Мюллер (Соединенное Королевство) и г-н Геннадий Виноградов (секретариат ЕЭК ООН). Организацией их поездки занимались литовские органы по управлению земельными ресурсами в консультации с секретариатом ЕЭК ООН. Поездка проходила 28 февраля - 6 марта 2004 года. В ходе нее международные эксперты провели встречи в аппарате премьер-министра Литвы, сейме (парламент), министерстве юстиции, министерстве финансов, министерстве сельского хозяйства, министерстве окружающей среды, Комитете по развитию информационного общества, бюро Всемирного банка, Нотариальной палате, Центральном управлении ипотек, банках и частных компаниях. Активные обсуждения прошли с сотрудниками центрального отделения государственного предприятия "Центр регистров" (ГПЦР).

### Резюме

2. Свыше десяти лет назад в Литве начались радикальные и сложные преобразования и реформы, цель которых заключалась в том, чтобы от централизованного планирования перейти к рыночной экономике. После восстановления независимости работа над новой системой управления земельными ресурсами и недвижимостью началась с реституции и приватизации недвижимости. Для преодоления последствий плановой экономики, восстановления прав собственности граждан, регулирования имущественных отношений и создания системы юридической регистрации возвращенного имущества и восстановленных прав были приняты основополагающие законодательные акты, обеспечившие защиту и гарантии собственности. Была сформирована новая нормативно-правовая и институциональная инфраструктура и созданы условия для коммерческой деятельности. Все это открыло в Литве новые возможности и оказало сильное влияние на экономику, общество и общественную жизнь страны. В мае 2004 года Литва стала членом Европейского союза.

3. Литва избрала современный подход к развитию системы управления земельными ресурсами и недвижимостью. Успешное создание этой системы проходило поэтапно в

соответствии с руководящими принципами управления земельными ресурсами ЕЭК ООН. Литва учитывала опыт других стран ЕЭК ООН и эффективно пользовалась международной помощью. На создание новой системы свой отпечаток наложили появление новых рынков, экономическое развитие, быстрый технический прогресс, социальные изменения и формирующиеся связи между государственными учреждениями и частным сектором.

4. Недавно принятые законы об институциональных государственных и частных структурах защищают имущественные права, открывают возможности для кредитования и переуступки недвижимости, повышают эффективность пользования имуществом, вводят имущественный налог и ограничивают масштабы спекуляции недвижимостью и земельные споры. Система управления недвижимостью опирается на комплексную нормативно-правовую основу. Последние правовые реформы стали отражением стремления к дальнейшему повышению эффективности соответствующих политических мер и процедур.

5. В последние годы Литва добилась заметного прогресса в развитии информационных технологий и электронных систем управления. Правительство поставило перед собой четкие цели, и страна постепенно переходит на системы комплексного обслуживания в рамках одной инстанции. Успешно внедрены регистры недвижимости и регистр населения, создается регистр юридических лиц и делаются первые попытки создать регистр адресов. На настоящий момент три важнейших регистра, а именно регистр недвижимости, регистр адресов и регистр юридических лиц ведутся одним учреждением - государственным предприятием "Центр регистров". В то же время существование отдельно от них ипотечного регистра и регистра актов конфискации имущества не соответствует принципу регистрации имущественных прав в одном регистре и в рамках одной инстанции. Это создает неудобство для банков, других кредитных учреждений и граждан; система становится более дорогостоящей и обременяет процедуру ипотеки. Следует идти по пути создания общедоступной системы электронного обслуживания.

6. Недавно созданная в Литве система кадастра и регистра недвижимости работает вполне эффективно. Она является прозрачной, ориентированной на потребности широкой общественности и многоцелевой по использованию. В рамках одной системы сведены воедино цифровые, описательные (текстовые) и графические данные, что является весьма положительным моментом. Быстро расширяет обслуживание клиентов на базе Интернета. Система кадастра и регистра недвижимости ведется одним государственным агентством, деятельность которого регулируется законодательными актами и осуществляется под надзором министерства юстиции. В то же время следует стремиться шире использовать предоставляемые системой возможности на благо экономики и электронного общества

как в стране, так и за рубежом. Необходимо налаживать электронное взаимодействие между всеми государственными регистрами на основе системы географической информации.

7. Система кадастра и регистра недвижимости построена на принципе полной самокупаемости, что позволяет использовать получаемый доход на цели совершенствования и развития предлагаемых услуг и более эффективного удовлетворения потребностей клиентов. Области, в которых требуются усовершенствования, а также правовые и технологические препятствия для развития ориентированных на потребности клиентов услуг перечисляются в выводах и рекомендациях в конце настоящего документа.

8. Компьютерная система оценки рыночной стоимости была разработана в масштабах всей страны, и сегодня все готово для перехода на налогообложение недвижимости, исходя из рыночной стоимости. Нынешняя ситуация, когда существуют отдельные налоги на землю и здания, имеющие разную базу, не является ни оптимальной, ни честной, ни справедливой. Использование Интернета для публикации информации о рыночной стоимости представляется весьма позитивным подходом, который будет благоприятствовать развитию рынка недвижимости.

9. Восстановление имущественных прав владельцев и их наследников привело к фрагментации земельных угодий в сельских районах. Поэтому для повышения конкурентоспособности сельского хозяйства потребуются объединить мелкие участки земли на принципах рациональности и экономической эффективности. Следует уделять больше внимания интеграции деятельности в поддержку развития сельского хозяйства и сельских районов и привлечению к ней населения. Из-за отсутствия документов территориального планирования и местной системы планирования реституция земельной собственности в городских районах продвигается не столь быстро. Необходимо обеспечить более эффективное управление и действенное участие в этом процессе муниципалитетов. Следует как можно скорее выработать национальную стратегию консолидации земельных угодий.

10. Прогресс достигнут и в области геодезии и картографии. Кадастровые карты составляются по итогам съемки земельных участков с применением новых технологий географической информации (ГИ). Поскольку в ходе земельной реформы для съемки земельных участков использовались упрощенные методы, ее точность может оказаться недостаточной, что в будущем вызовет территориальные споры.

11. Международное сотрудничество с различными организациями с успехом используется для приобретения знаний и навыков, необходимых для удовлетворения

неотложных потребностей в управлении недвижимостью. Международное сотрудничество позволяет Литве сопоставлять различные варианты и создавать систему, в наибольшей степени отвечающую ее требованиям. Несмотря на достигнутый прогресс важно продолжать международное сотрудничество, позволяющее глубже изучить различные возможности совершенствования системы управления недвижимостью с учетом национальных и международных потребностей государственного и частного секторов и широкой общественности.

## ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

### А. Кадастр и регистр недвижимости

12. Литва добилась впечатляющих результатов в создании системы кадастра и регистрации недвижимости на основе хорошо продуманных концепций. Кадастр и регистр недвижимости создавались поэтапно в соответствии с руководящими принципами управления земельными ресурсами ЕЭК ООН (1996 год). При разработке этой системы использовался многоцелевой подход. Практический опыт самых передовых европейских стран учитывался и эффективно адаптировался к местным потребностям и социально-экономическим условиям Литвы. Важнейшим достижением является комбинирование описательных и географических данных.

13. Кадастр и регистр недвижимости охватывают всю страну и включают в себя комплексные данные о недвижимости, в том числе о земельных угодьях, зданиях, помещениях, квартирах и инфраструктуре. Система предоставляет данные о юридическом владении недвижимостью, обременениях, сервитутах, юридические факты и информацию об ипотеках, тем самым защищая имущественные права граждан.

14. Особого внимания заслуживает выбранный метод кадастровой съемки границ земельных участков, поскольку он позволяет быстро идентифицировать недвижимость и ее границы. В то же время недостаточно точная съемка границ земельных участков иногда осложняет сверку их границ и является причиной возникновения пробелов в пограничных линиях и их наложении. Отсутствие хорошо выверенных координат законных границ земельных участков в общенациональном масштабе может порождать конфликты и споры.

15. Данные кадастра и регистра недвижимости хранятся в центральном банке данных, в котором содержится информация более чем о пяти миллионах объектов недвижимости и соответствующих правах. Информацию из центрального банка данных могут получить как национальные, так и международные пользователи. Система построена на принципах

самофинансирования, что помогает направлять доход на совершенствование предлагаемых продуктов и услуг и более качественное удовлетворение потребностей клиентов. Что же касается качества данных, цель заключается в том, чтобы сделать предоставляемую информацию как можно более полной и достоверной. На сегодняшний день эта система уже является достаточно развитой и предлагает свои продукты и услуги. Этого во многом удалось добиться благодаря использованию современной информационной и коммуникационной технологии.

16. В то же время процесс составления документов на передачу недвижимого имущества для многих потребителей представляется неудобным и обременительным. В определенной степени причиной этого стал новый Гражданский кодекс, вступивший в силу в 2001 году. Он не предусматривает обязательной регистрации недвижимости и прав на нее и для совершения сделки требует представления ряда дополнительных документов. Государственное предприятие "Центр регистров" акцентирует особое внимание на совершенствовании и упрощении процедуры переуступки прав собственности. Среди важнейших задач фигурирует распространение данных и обслуживание клиентуры. Ширится внедрение Интернет-технологий, а реализация принципа "единой инстанции" рассматривается в качестве одного из важнейших приоритетов. Для повышения общей эффективности и предложения новых продуктов клиентам государственное предприятие - "Центр регистров" участвует в целом ряде международных проектов, например в проекте Европейской земельной информационной службы (ЕЗИС). Его цель заключается в том, чтобы разработать единые операционные процедуры и форматы данных для общеевропейского использования. Что еще важнее, он может открыть для Литвы возможность стать участницей будущего общего рынка недвижимости в Европе.

17. Нынешняя правовая система сопряжена с определенным дублированием (например, с регистрацией ипотек), неопределенностью и процедурными препятствиями. Существует необходимость в судебном контроле ипотек и операций с семейными жилыми домами на этапе до их регистрации, что в случае необходимости помогло бы внести необходимые правовые и процедурные изменения. Следует отметить, что регистрация операций не является обязательной и что регистр не отражает реального положения дел.

18. Нуждается в пересмотре нынешняя процедура регистрации. Например, необходимо расширить использование Интернета и упрощать эту процедуру. Этого можно добиться посредством более рационального распределения функций между нотариальными конторами и государственным предприятием "Центр регистров". Поскольку нотариальные конторы имеют прямой доступ к центральному банку данных регистра недвижимости для проверки информации о недвижимом имуществе и его юридическом статусе в реальном времени, у клиентов не должно возникать необходимости обращаться

в Центр для удостоверения сделок. Это позволит сократить продолжительность ожидания и избежать необходимости личного посещения Центра.

19. Для повышения общей эффективности работы системы необходимы дополнительные инвестиции в современную технологию и обновление помещений и рабочих мест. В связи с увеличением архивов вскоре потребуются гораздо большие хранилища и эффективная система доступа к ним. На сегодняшний день в условиях нехватки инвестиций преодолеть финансовые трудности, улучшить качество обслуживания клиентуры и внедрить систему электронных архивов могут помочь бюджетные ассигнования.

20. Рекомендации:

a) следует и далее пропагандировать более широкое использование многоцелевой концепции системы кадастра и регистра недвижимости, с тем чтобы использовать заложенные в этой системе новые возможности на национальном и международном уровнях и превратить литовскую систему кадастра и регистра недвижимости в полезный инструмент для всех субъектов и участников рынка недвижимости, а также национального и зарубежного электронного общества;

b) следует предложить поправки к Гражданскому кодексу, с тем чтобы сделать регистрацию недвижимости обязательной, а также организовать общественные кампании в поддержку таких изменений;

c) следует уделять внимание рынку недвижимости, с тем чтобы предлагаемые на нем продукты и услуги отвечали всем требованиям и оказывались как можно быстрее и были доступны широкой общественности;

d) нынешнюю процедуру составления документов на передачу прав собственности следует изменить за счет использования Интернет-технологии и рационализации обмена информацией между нотариальными конторами и государственным предприятием "Центр регистров";

e) в интересах оптимизации работы государству следует поддержать процесс обновления помещений и создания электронных архивов.



## В. Информационное общество и государственные регистры

21. В последние годы Литва добилась заметного прогресса в использовании и развитии информационных технологий (ИТ) и электронных систем управления. Внедрение таких систем необходимо, например, для преодоления административных преград и внедрения современной структуры управления на основе создания информационных сетей. Правительство поставило перед собой четкие цели в области развития ИТ и внедрения концепции комплексного обслуживания в рамках единой инстанции.

22. Большинство государственных учреждений оснащены компьютерами и пользуются различными базами данных. С другой стороны, до сих пор не разработано стандартных процедур обмена данными или соглашений в этой области. Компьютерные сети являются недостаточно защищенными, а базы данных различных учреждений и организаций не связаны друг с другом. Это мешает эффективному управлению информацией и оперативной деятельностью.

23. Информация о земельных ресурсах (недвижимости) является важнейшим компонентом любой национальной базы данных. Такая информация представляет собой ресурс, широко используемый во многих экономических секторах и обществе в целом. Разработаны и довольно широко функционируют многие из базовых регистров, содержащих информацию о населении, компаниях и земельных ресурсах (недвижимости). Одним из ключевых элементов интеграции является адрес. В то же время нынешняя система распределения адресов не обеспечивает единообразия и интеграцию адресной информации, введенной в различные базы данных. Без регистра адресов невозможно систематически сводить отдельные элементы адреса в стандартную запись, указывающую точное местоположение зарегистрированного объекта.

24. Очень важно взимать плату за оказанные услуги со всех клиентов. Это создает равные возможности и условия для всех субъектов рынка и не искажает конкуренцию. В то же время некоторые государственные учреждения и частные компании не желают платить за услуги и хотят получать информацию бесплатно. Информация имеет свою цену, и поэтому все клиенты должны платить за нее. Это гарантирует эффективное управление информацией.

25. Государственные регистры должны надлежащим образом координироваться. Существует проблема зарегулированности, что иногда не позволяет активно переводить сотрудничество между государственным и частным секторами на коммерческие рельсы. Проблема связи между ипотечным регистром и регистром недвижимости стоит довольно остро. Пользователи и клиенты не могут получить всех необходимых данных о правовом

статусе имущества в целом в рамках одной базы данных. Такая ситуация не способствует внедрению принципа единой инстанции в сфере управления недвижимостью. Кроме того, совершенствование и обновление информации осложняются из-за дублирования данных двух регистров.

26. Рекомендации:

a) следует обеспечить лучший баланс между нормами регулирования и коммерческими соглашениями между государственными и частными органами, а также между организациями государственного сектора, что поможет повысить эффективность;

b) в отношении как частного, так и государственного сектора должна действовать единая политика ценообразования, что обеспечит эффективное использование информации, поскольку представление информации бесплатно ведет к ее чрезмерному и неэффективному использованию;

c) следуя опыту ведения регистров в большинстве европейских стран, вся информация о реальных правах, включая ипотеки и обременения, должна единообразно регистрироваться в едином государственном регистре. Во избежание дублирования система может быть спроектирована таким образом, чтобы увязать ипотечный регистр, регистр актов конфискации имущества и регистр недвижимости в единую базу данных;

d) следует разработать регистр адресов. Адреса должны иметь единообразный формат и использоваться в качестве перекрестной ссылки между всеми возможными регистрами;

e) необходимо как можно скорее принять законодательство, обеспечивающее официальное создание и регулирование регистра адресов;

f) следует разработать и создать основу для электронного взаимодействия государственных регистров, в том числе на основе использования географических справочных данных, что позволит оказывать электронные услуги органам государственного управления, широкой общественности и коммерческим предприятиям, переходящим на электронные операции.

C. Рынок недвижимости и налогообложение

27. В последние годы рынки недвижимости и кредитования динамично развиваются. Несмотря на быстрое развитие литовского рынка недвижимости, для его участников он

остается чем-то новым, и они еще неточно уяснили себе свои роли. Процедуре передачи недвижимости, в том числе приобретения государственных земель, свойственна сильная бюрократичность. Тот факт, что некоторые банки предлагают такую услугу, как получение необходимых документов в различных инстанциях, безусловно, свидетельствует о том, что действующие процедуры можно упростить. Необходимость в некоторых из таких документов сегодня не совсем ясна и, возможно, от них можно отказаться.

28. Рынок ипотечного кредитования имеет огромный потенциал и может стать очень важным для литовской экономики. Крупнейшие литовские банки входят в международные банковские группы и высказывают множество идей в отношении будущего развития литовского рынка. Многие другие участники рынка имеют ограниченный опыт рыночной деятельности.

29. Уникальным является наличие самостоятельного ипотечного регистра, в котором, в частности, регистрируется заложенная недвижимость. До недавнего времени было не принято закладывать недвижимость в обеспечение кредитов, однако такая ситуация меняется. Можно ожидать, что через несколько лет ипотечное кредитование в Литве будет таким же обычным делом, как в большинстве других стран ЕС. Идея использования недвижимости в качестве обеспечения кредитов находит мощную поддержку со стороны финансовых учреждений.

30. Оценка стоимости недвижимости в Литве осуществляется вполне профессионально и компетентно, поскольку в стране уже существует система сертификации и страхования профессиональной ответственности. В то же время нынешняя система сертификации является слишком сложной и распространяется не на все оцениваемое имущество. Сертификация оценщиков имущества, а также предприятий, проводящих подобную оценку и ежегодный сбор подробной информации о своей деятельности, представляет собой сложную бюрократическую процедуру, которая не способствует повышению профессионального уровня и контролю качества.

31. Компьютерная система массовой оценки рыночной стоимости была создана в масштабах всей страны. Первая массовая оценка стоимости земельных ресурсов была проведена в Литве в 2002 году, когда территория страны была разделена на отдельные стоимостные зоны, для которых были разработаны модели оценки. Пробная массовая оценка стоимости зданий также была проведена в масштабах всей страны. Для составления земельных карт с указанием стоимости участков использовались географические информационные системы (ГИС). Сегодня процедура массовой оценки недвижимости компьютеризируется. В то же время неадекватность законодательства не

позволяет использовать данные массовой оценки стоимости имущества для целей налогообложения.

32. Нынешняя ситуация, когда для рыночных операций используется рыночная стоимость, а для целей налогообложения - нормативная, не может существовать бесконечно. Большинство экспертов согласны с необходимостью перейти для целей налогообложения на рыночную оценку стоимости недвижимости и пользоваться компьютерными процедурами массовой оценки для расчета облагаемой налогами стоимости.

33. Нынешнюю ситуацию, при которой существует различная база налогообложения земли и зданий, также нельзя считать оптимальной. Трудно назвать эту систему честной или справедливой. По мере дальнейшего развития системы налогообложения будет все сложнее оправдывать нынешнюю систему взимания налогов с недвижимости.

34. По мере роста рынка увеличивается потребность в информации о нем, его объеме, стоимости имущества и тенденциях развития. Причем такая информация используется не только для целей налогообложения. Комплексная и достоверная информация о стоимости рынка не только делает его более прозрачным, но и открывает ряд других преимуществ. Использование Интернета для того, чтобы сделать стоимостную информацию доступной широкой общественности, является многообещающим начинанием, которое сегодня активно поощряется в Литве.

35. Рекомендации:

a) для укрепления доверия к рынку недвижимости следует создать механизм сертификации агентов по операциям с недвижимостью и других субъектов рынка на основе соответствующего законодательства;

b) сертификацию оценщиков следует упростить и распространить на более широкий круг оценочной деятельности. Методологию, практику и контроль качества стоимостной оценки следует в большей степени унифицировать с практикой, стандартами и профессиональной этикой оценщиков в ЕС;

c) ситуацию, когда существует отдельный ипотечный регистр, следует изучить с точки зрения эффективности и защищенности;

d) следует организовывать регулярные встречи с участием всех сторон, работающих на рынке недвижимости, для уточнения и прояснения их роли в развитии литовского рынка недвижимости и соответствующих ожиданий;

e) следует как можно скорее внедрить налогообложение рыночной стоимости земель и зданий, с тем чтобы сделать систему налогообложения более справедливой и прозрачной.

#### D. Земельная реформа и землепользование

##### Земельная реформа в сельских районах

36. В течение переходного периода положения, регулирующие процедуру приобретения сельскохозяйственных земель, несколько раз менялись. Действующее законодательство, по-видимому, удовлетворяет общественную потребность в использовании сельскохозяйственных земель исключительно в сельскохозяйственных целях, не допуская спекуляции этими землями.

37. Предполагается, что около 500 000 га сельскохозяйственных угодий после завершения процесса реституции останутся в государственной собственности. Консолидация земель будет способствовать созданию конкурентоспособных сельскохозяйственных предприятий и охране окружающей среды. Поскольку покупка земель фермерами, по всей видимости, приведет к сокращению инвестиций в сельскохозяйственное производство, предпочтительным вариантом является заключение договора долгосрочной аренды. Распределение государственных лесных угодий среди фермеров поможет укрепить их финансовое положение и обеспечит им возможности для ведения сельскохозяйственной деятельности и в зимнее время.

38. Рекомендации:

a) следует выработать политику управления свободными государственными сельскохозяйственными и лесными угодьями. В каждом регионе в государственной собственности должны оставаться достаточные резервы земельных площадей для удовлетворения будущих обоснованных требований, урегулирования судебных споров и т.д. Одним из важнейших условий продажи государственных лесных угодий должно стать принятие нормативно-правовых актов, которые гарантировали бы их рациональное использование. За этим необходимо установить тщательный контроль;

b) государственные и частные сельскохозяйственные земли следует продавать лишь фермерам. Государственные сельскохозяйственные земли не следует продавать, если по документам территориального планирования их предполагается использовать не в сельскохозяйственных, а в иных целях. Для предотвращения дальнейшей фрагментации земель следует установить минимальный размер сельскохозяйственного участка для продажи;

c) проводимая политика должна предусматривать сдачу в аренду государственных сельскохозяйственных земель с учетом структурных приоритетов, определяемых в документах территориального планирования. При этом следует учитывать Руководящие принципы рациональной практики заключения сельскохозяйственных арендных соглашений (Продовольственная и сельскохозяйственная организация Объединенных Наций, ФАО, 1999 год).

#### Приватизация и реституция в городских районах

39. Из-за отсутствия документов территориального планирования и необходимых административных процедур на уровне муниципалитетов реституцию городских земель вряд ли удастся завершить быстро. Приватизация оставшихся жилых помещений наталкивается на определенные трудности. Для выполнения всех юридических обязательств перед жильцами и завершения процесса реституции к 2009 году, по оценкам, потребуется примерно 200 млн. литов.

#### Территориальное планирование

40. Хотя нормативно-правовая основа территориального планирования и соответствующие муниципальные механизмы уже существуют, они не работают в полной мере в силу ряда причин, среди которых можно назвать недостаток финансирования и опыта на региональном и местном уровнях. Процедуры планирования и принятия решений не являются прозрачными, что открывает возможности для коррупции. Нежелание рисковать в подобных экономических условиях удерживает многих людей от активных операций на формирующемся рынке. Участие общественности в процессе принятия решений по вопросам будущего землепользования и утверждения схем территориального планирования является жизненно важным, особенно если принять во внимание наследие системы централизованного планирования.

41. Медленный прогресс в сфере территориального планирования на региональном и муниципальном уровнях означает, что важные решения в сфере землепользования (продажа, аренда, застройка) и будущего территориального развития, возможно,

принимаются без проведения общего анализа и без привлечения всех заинтересованных органов и широкой общественности. Это может придать процессу развития неустойчивый характер.

42. Рекомендации:

- a) правительству следует принимать практические меры для содействия территориальному планированию, особенно на уровне регионов и муниципалитетов;
- b) следует уделять внимание подготовке местных специалистов по вопросам планирования и путям расширения финансовых возможностей муниципалитетов;
- c) следует укреплять горизонтальную и вертикальную координацию с другими направлениями плановой деятельности;
- d) поскольку процесс приватизации представляет собой один из ключевых факторов городского развития, он должен быть доведен до конца максимально эффективно; следует как можно скорее выделить средства для завершения процесса реституции (выплаты компенсации);
- e) участие государства в принятии решений по вопросам территориального планирования следует рассматривать в качестве одного из приоритетов.

Городское землепользование и жилищное строительство

43. В основе литовской стратегии жилищного строительства лежат рекомендации Обзора жилищного сектора, проведенного в Литве в 1999 году Комитетом ЕЭК ООН по населенным пунктам. Деятельность жилищного сектора регламентируется нормами Гражданского кодекса. К числу проблемных областей относятся городское планирование, где не существует имеющих обязательную силу рычагов регулирования, а также неопределенность с реституцией собственности и частной собственностью.

44. Приватизация жилья в целом проходила в форме передачи собственности на индивидуальные квартиры или дома наряду с коллективными правами и обязательствами в отношении эксплуатации общих элементов собственности. Сегодня уже действуют правовые положения, регулирующие создание жилищных кондоминиумов (товариществ) в многоквартирных домах. В то же время на практике жильцы большинства многоквартирных домов так и не создали жилищные товарищества. Для того чтобы такая форма собственности, как кондоминиумы, успешно заработала, необходима эффективная

национальная система управления земельными ресурсами, включающая в себя регистрацию прав на недвижимость. Процедура изменения конкретной структуры землепользования является довольно сложной, что препятствует развитию рынка земельных ресурсов.

45. Рекомендации:

а) началу разработки политических и правовых документов и практических инструкций по организации и управлению жилищными товариществами должен предшествовать анализ руководящих принципов ЕЭК ООН по жилищным кондоминиумам (ЕСЕ/НВР/123);

б) следует проводить кампании по разъяснению общественности преимуществ создания жилищных товариществ;

с) для стимулирования развития рынка земельных ресурсов необходимо упростить процедуру изменения характера землепользования.

Сельское землепользование

46. Сельскохозяйственный сектор в Литве имеет большое экономическое, социальное и природоохранное значение. В то же время в течение переходного периода производительность и эффективность производства в этом секторе снижались. На долю этого сектора приходится 18% от общей численности занятых, хотя в нем создается лишь 10% суммарного ВВП. По стандартам ЕС средний размер зарегистрированных частных хозяйств в Литве не позволяет этому сектору быть эффективным и конкурентоспособным. Свыше 50% ферм имеют менее 10 га земель. Проблема усугубляется фрагментацией земель. Происходит массовый процесс сворачивания производства на низкопродуктивных сельскохозяйственных землях. Не все новые владельцы, которые получили землю в результате реституции, могут или желают заниматься сельскохозяйственным производством. Возраст большинства зарегистрированных фермеров составляет 55-60 лет, в то время как на долю молодежи приходится лишь 14% фермеров. Сокращение численности сельского населения и общий упадок села угрожают будущему сельских районов.

47. Банковский сектор в основном стремится к ипотечному кредитованию зданий и квартир в городских районах; в сельских же районах такое кредитование развивается гораздо медленнее. Риски в сельских районах представляются гораздо более существенными из-за неопределенности и психологических барьеров, которые



сохраняются у населения. Ожидается, что после присоединения к ЕС прямые субсидии и меры по развитию села в рамках Общей сельскохозяйственной политики (ОСП) откроют возможности для улучшения положения в сельскохозяйственном секторе и условий жизни на селе. Важнейшая задача будет заключаться в повышении мотивированности фермеров и разъяснении им существующих возможностей.

48. Рекомендации:

a) главной целью правительства следует сделать обеспечение эффективности и конкурентоспособности сельского хозяйства посредством программ профессиональной подготовки и повышения мотивации у молодых фермеров;

b) инфраструктура села должна стать приоритетным получателем финансовой помощи ЕС;

c) следует разработать практические программы для поощрения создания фермерских ассоциаций. Основной акцент должен быть сделан на развитии кооперативов как подлинно демократического и действенного института, защищающего общие экономические и социальные интересы частных фермеров;

d) следует организовать широкую межотраслевую (землепользование, территориальное планирование, транспорт и жилищное строительство, сельское хозяйство, окружающая среда и туризм в сельских районах) дискуссию на национальном, региональном и местном уровнях с целью выработки единого подхода к развитию села, сохранению его общинного облика и предотвращению дальнейшего сокращения численности сельского населения;

e) следует запустить проекты обновления села. Они могут стать катализатором практической работы на местах с участием всех групп сельского населения. Поскольку в нынешнем едином программном документе на 2004-2006 год обновлению села не отводится видного места, правительству следует мобилизовать финансирование и выступить инициатором пилотных проектов;

f) государственному предприятию "Центр регистров" следует активизировать изучение рынка ставок арендной платы и распространять базовую рыночную информацию через Интернет, газеты, радио и телевидение на национальном, региональном и местном уровнях. Можно было бы организовать консультативное обслуживание сельского населения по вопросам рыночных отношений;

g) банковский сектор следует поощрять к расширению деятельности в сельских районах. Необходимо организовать краткосрочное кредитование фермеров.

#### Консолидация земель

49. Фрагментация земельных участков в результате земельной реформы представляет собой очевидное препятствие для эффективной и конкурентоспособной сельскохозяйственной деятельности. Консолидация земель может также стимулировать развитие рынка земельных ресурсов.

50. Здесь необходим комплексный подход. Эксплуатация и защита экологических активов, создание сетей инфраструктуры и демаркация новых участков должны производиться при широком участии жителей села. Нынешние пилотные проекты осуществляются на индивидуальной, несистематической основе. Хотя они и направлены на удовлетворение потребностей фермеров и широкой общественности, задачи, касающиеся общественных потребностей, как правило, решаются не в полной мере. Это является следствием неопределенности в сфере территориального планирования и отсутствия координации между различными программами и инструментами, призванными оказывать поддержку сельскому хозяйству и развитию села.

51. Участие нотариусов в планах консолидации земель не является необходимым. Дальнейшее дробление земельных участков и их распределение на основе сложных схем может породить трудно преодолимые проблемы. То же самое происходит и в тех случаях, когда владельцы неожиданно отказываются подписываться под заранее достигнутыми договоренностями; в некоторых западных странах эти вопросы регулируются специальными законодательными актами. Согласно единому программному документу полноценное финансирование проектов консолидации земель может стать возможным благодаря помощи со стороны ЕС.

52. Рекомендации:

a) следует выработать и принять на вооружение стратегию консолидации земельных угодий, включающую в себя соответствующую нормативно-правовую основу; эту стратегию следует координировать с программами и мерами в области территориального планирования;

b) нормативно-правовая основа должна включать в себя положения, обеспечивающие экономически эффективную консолидацию земель. Следует принять

специальный законодательный акт, сводящий воедино все нормы регулирования и требования к регистрации соглашений;

с) в подготовке и осуществлении проектов консолидации земель должен участвовать корпоративный орган, представляющий интересы всех затрагиваемых этими проектами землевладельцев; такие органы могут даже стать фундаментом для создания нового вида сельских ассоциаций фермеров;

d) администрации районов следует обеспечить возможность разрабатывать и осуществлять проекты консолидации земель; государственные акты и решения по вопросам консолидации земель должны приниматься органами государственного управления; при этом необходимо обеспечить государственный контроль за их осуществлением.

#### Е. Топографическая и кадастровая съемка

53. За короткий период модернизации в сфере геодезии и картографии в Литве удалось добиться заметного прогресса. В то же время отсутствие полной топографической карты масштаба 1:10 000 создает определенные проблемы. Хотя на сегодняшний день и существуют цифровые топографические карты всей территории страны, они дают неполную информацию и дополняются ортофотоснимками с указанием названий населенных пунктов.

54. Муниципалитеты главным образом пользуются услугами частных топографических компаний. Подробные карты, обычно имеющие масштаб 1:2000 или 1:500, во многих случаях привязаны к местным системам координат, что осложняет их использование в кадастровых целях.

55. Сегодня в Литве действуют авторские права на картографические материалы и цифровые данные, финансировавшиеся с использованием государственных источников. В то же время права собственности на кадастровые карты четко не определены.

56. Кадастровая съемка, объектом которой являются земельные участки, позволяет описать технические характеристики недвижимости. Если карта одного земельного участка не соответствует кадастровой карте, то государственное предприятие "Центр регистров" имеет право вернуть документ съемки для повторного измерения. В то же время законом не устанавливается процедура проведения повторной съемки прилегающих земельных участков. Можно предположить, что споры относительно площади и границ

земельных участков в будущем участью и станут более сложными. Землемерам придется чаще заниматься юридическими и техническими вопросами.

57. В Литве инфраструктура (автомобильные и железные дороги, трубопроводы и т.д.) зарегистрирована в качестве кадастровых объектов. Это сильно отличается от ситуации во многих западных странах, где для этих целей устанавливаются необходимые сервитуты, регистрируемые в кадастре.

58. Рекомендации:

a) следует организовать поступление цифровых и аналоговых топографических карт в широкую продажу, что позволит получать средства для их обновления и поддержания;

b) новые топографические карты могли бы оказаться полезными для кадастровых целей;

c) следует создать полную серию национальных топографических карт с приемлемой степенью точности в масштабе 1:10 000. Топографические карты городов и городских районов, для того чтобы иметь приемлемую точность, должны иметь масштаб 1:2000, а отдельных районов - даже 1:500, причем они должны быть составлены в одной национальной системе координат и в соответствии с единым национальным стандартом, который должен быть утвержден;

d) следует как можно скорее уточнить вопросы авторских прав на кадастровые карты;

e) следует уточнить процедуры получения кадастровых карт от всех учреждений. Это потребует повышения качества кадастровых карт за счет увеличения точности определения границ. Для повышения точности кадастровых границ в тех районах, где это необходимо, следует выделять средства из национальных источников;

f) функцию подробной классификации сельскохозяйственных земель следует отделить от составления кадастровых карт. Эта информация будет отражаться в декларациях о выращивании тех или иных сельскохозяйственных культур, подачи которых требует ЕС. Это позволит упростить процедуру кадастровой съемки и регистрации недвижимости;

g) следует законодательно установить, что границы земельных участков для целей урегулирования споров между землевладельцами важнее, чем их площадь; это упростит разрешение таких споров.

#### F. Международное сотрудничество

59. Литовские органы управления земельными ресурсами с самого начала переходного процесса эффективно использовали помощь доноров. Самые неотложные потребности решались на основе двусторонних проектов с участием различных стран. Результаты всех проектов проходили внутреннюю оценку и анализ. В процессе последующей оценки результативности конкретных проектов принимал участие координатор как от доноров, так и от получателей.

60. Финансируемые ЕС проекты посвящены очень важным и сложным вопросам. В частности, обновленные ортофотоснимки найдут применение не только в системе информации о земельных участках и интегрированной системе управления и контроля, но и будут широко использоваться в картографии и ГИС. Большое внимание уделяется всем аспектам учебы и профессиональной подготовки в области управления земельными ресурсами. Поддержка со стороны различных стран и обмен опытом с международными экспертами помогают литовским специалистам в области управления земельными ресурсами приобрести необходимые знания и навыки. Международное сотрудничество открывает возможности для сопоставления различных вариантов решения конкретных проблем в сфере управления земельными ресурсами и определения тех подходов, которые в наибольшей степени отвечают условиям Литвы. Принятие международных стандартов и спецификаций данных на национальном уровне станет очень полезным шагом, который позволит добиться унифицированности в общеевропейском контексте.

61. Финансирование Литвы в рамках подготовки к вступлению в ЕС скоро прекратится. Финансовая помощь Литве со стороны ЕС затем будет поступать главным образом из структурных или интеграционных фондов ЕС (на основе литовского единого программного документа). Опираясь на успешный опыт осуществления проектов в области управления земельными ресурсами, государственное предприятие "Центр регистров" выявило ряд областей, где потребуются дальнейшая поддержка, например совершенствование обслуживания клиентов, внедрение инструментов электронного управления и более полная интеграция регистров на основе комплексов географических справочных данных. Эти задачи согласуются с целями, закрепленными в разделе III "Развитие информационного и наукоемкого общества" Программы правительства Литовской Республики на 2001-2004 годы, в котором предусматривается создание электронного портала государственных услуг и защищенных взаимосвязанных

государственных информационных систем и регистров. Средний сметный уровень инвестиций до 2010 года составляет порядка 15 млн. евро.

62. Рекомендации:

a) органам и учреждениям, занимающимся управлением земельными ресурсами (государственное предприятие "Центр регистров" и Национальной земельной службе) следует и впредь стремиться к изучению международного опыта и обмену знаниями в рамках сотрудничества с национальными и международными организациями, занимающимися земельными проблемами;

b) в дополнение к рекомендациям, сформулированным в других главах настоящего документа, такой международный подход мог бы применяться в конкретных проблемных областях, например, в отношении политики сбора и определения цены данных в сфере управления земельными ресурсами и смежных услуг, оказываемых клиентам, а также маркетинга и продажи данных, создаваемых в процессе управления земельными ресурсами;

c) следует четко определить те вопросы управления земельными ресурсами, которые подпадают под приоритеты, указанные в едином программном документе, с тем чтобы в будущем для их проработки можно было бы привлечь достаточные средства из структурных фондов ЕС;

d) особое внимание следует уделять:

- i) развитию комплексной системы банков данных, основанной на унифицированных справочных идентификаторах, что позволит увязать данные из различных регистров в цифровой форме с ГИС;
- ii) созданию общедоступной системы электронных услуг в рамках программы развития электронного управления и информационного общества в Литве; и
- iii) международным стандартам и спецификациям данных в области обмена цифровой информацией ГИС.

## I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### География и демография

63. Литва расположена на западе Восточноевропейской равнины на берегах Балтийского моря. На севере она граничит с Латвией (576 км границ), на востоке и юге с Беларусью (660 км), а на юго-западе с Польшей (103 км) и Российской Федерацией (Калининградская область - 273 км). Протяженность Литвы с востока на запад составляет 373 км, а с севера на юг - 276 км. Территория страны, крупнейшей среди трех Балтийских государств, составляет 65 301 км<sup>2</sup>.

64. В послевоенный период в Литве шел быстрый процесс урбанизации. В стране проживают 3,46 млн. человек, из которых 67% живут в городских, а 33% в сельских районах. Крупнейшие города - Вильнюс (столица, 542 000 жителей), Каунас (378 000 жителей) и Клайпеда (193 000 жителей). Мощная волна миграции в городские районы привела к сокращению сельского населения и упадку сельских районов.

### Политический контекст и управление

65. Литва провозгласила восстановление своей независимости 11 марта 1990 года. Основы политической и социальной системы закреплены в Конституции, принятой 25 октября 1992 года. Суверенная государственная власть принадлежит народу Литвы и осуществляется сеймом (парламент), президентом, правительством и судами.

66. Литва имеет трехступенчатую административную систему: правительство, районные (apskritis) и городские (savivaldybes) органы управления. В состав правительства входят премьер-министр и 13 министров, назначаемые и снимаемые президентом. В 1995 году в стране были воссозданы 10 уездов, возглавляемые главами администрации, которые назначаются правительством. В их обязанности входит осуществление государственной политики и программ, координация деятельности правительственных учреждений на уровне уездов, координация деятельности местных органов власти в ходе осуществления региональных программ и внесение предложений по планам и программам развития графств. В Литве насчитывается 60 муниципалитетов.

### Экономические преобразования

67. Правительственная стратегия экономического развития ставит целью развитие рыночных институтов, совершенствование экономической инфраструктуры, привлечение прямых иностранных инвестиций и интеграцию в политическую и экономическую

структуру ЕС. За последнее десятилетие Литва добилась макроэкономической стабильности и роста ВВП. Среднегодовые темпы роста реального ВВП составляли 3,6%, а экспорта - 7,4%. Сравнительно устойчивым был и рост частного потребления (на 4,6% в год). Одним из важнейших достижений экономической политики стала стабилизация инфляции на низком уровне. Ее темпы снизились с 35,7% в 1995 году до - 1,0% в 2002 году. Уровень безработицы в 2002 году составлял 13,1%. Двумя важнейшими экономическими задачами являются сохранение высоких темпов роста ВВП и создание на фоне этого роста новых рабочих мест.

68. Политические, экономические и социальные преобразования сильно отразились на сельскохозяйственном секторе Литвы. В начале 90-х годов были начаты крупные реформы, ставящие целью возрождение частной собственности и управления в сельском хозяйстве. Общая цель заключалась в том, чтобы восстановить права собственности на землю бывших владельцев и их наследников. С 1989 по 1994 год объем сельскохозяйственного производства снизился более чем на 50%. Колхозы были разбиты на небольшие частные владения средней площадью в 8,8 га. Многие из появившихся таким образом на свет ферм оказались неэффективными. Иногда в связи с правом на землю возникали конфликты. Многие новые хозяева не собирались обрабатывать возвращенную им землю или активно заниматься сельскохозяйственной деятельностью, и в результате чего десятки тысяч гектаров земель оказались пустующими. В то же время сельское хозяйство остается важным сектором национальной экономики, в котором сегодня создается 10% совокупного ВВП. В новом Законе о сельском хозяйстве и развитии села, принятом в июне 2002 года, устанавливаются важнейшие принципы сельскохозяйственного и сельского развития, которые призваны исправить сложившееся положение и привести его в соответствие с требованием общей сельскохозяйственной политики ЕС.

#### Вступление в Европейский союз

69. Официальные отношения и сотрудничество между Литвой и Европейскими сообществами начались 27 августа 1991 года, когда Европейское сообщество признало независимость Литвы. 8 декабря 1995 года литовское правительство подало заявку на вступление в ЕС, а 15 февраля 2000 года между Литвой и ЕС начались соответствующие переговоры. На заседании Европейского совета в Копенгагене 13 декабря 2002 года Литва успешно завершила переговоры о вступлении, намереваясь подписать Договор о вступлении в Афинах 16 апреля 2003 года. 1 мая 2004 года Литва стала государством - членом ЕС.



70. Важнейшая задача, стоящая перед Литвой, заключается в укреплении ее административного потенциала при обеспечении необходимой стабильности государственного управления. Адекватность административного потенциала является одной из важнейших предпосылок успешного членства, в частности - освоения средств из структурных фондов. Кроме того, Литва должна продолжать взвешенную макроэкономическую политику, проводимую ею с 2000 года.

## **II. НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ И ИНСТИТУЦИОНАЛЬНАЯ ОСНОВА**

### Нормативно-правовая основа

71. После восстановления независимости в Литве были приняты все базовые законодательные акты в сфере управления недвижимостью, призванные создать благоприятные условия для развития экономики, рынка и бизнеса, а также предприняты серьезные усилия для приведения национального законодательства в соответствие с законодательством ЕС до вступления в него.

72. В Конституции закрепляются важнейшие принципы организации институтов и их взаимодействия. В ней провозглашаются основные свободы и права, включая право на юридическую защиту прав собственности на имущество. В Конституции определяется, каким субъектам могут принадлежать права собственности. За Литвой сохраняется исключительное право собственности на некоторые объекты и инфраструктуру национального значения.

73. Все гражданско-правовые отношения, в том числе те, которые возникают в связи с недвижимостью, регулируются новым Гражданским кодексом, вступившим в силу 1 июля 2001 года. В Гражданском кодексе закреплены реальные права, касающиеся владения и собственности, доверительного управления, сервитутов, узуфрукта, пользования, долгосрочной аренды, ипотеки, закладных и управления чужим имуществом. В нем говорится, что право собственности на земельный участок может распространяться и на построенные на нем здания и другие сооружения. Новый Гражданский кодекс отменяет требование обязательной регистрации недвижимости и прав на нее. В то же время незарегистрированные сделки не имеют обязательной силы для третьих сторон. В случае наличия спорных реальных прав на одно и то же имущество эти права признаются за лицом, первым зарегистрировавшим сделку.

74. Принятый в 1994 году Закон о земле является важнейшим законодательным актом общего характера, регулирующим право собственности, управление и использование земли. В него были внесены поправки, с тем чтобы избежать дублирования с

положениями Гражданского кодекса и других законов. Закон о земельной реформе и Закон о процедуре и условиях восстановления прав граждан на недвижимость являются основой для проведения земельной реформы и восстановления прав собственности литовских граждан на землю. Цель этих законов заключается в том, чтобы создать новую систему землепользования и земельной собственности на принципах свободного рынка. Закон о земельной реформе регулирует процесс осуществления земельной реформы. Он включает в себя общие положения о реституции земель, критерии наделения правами частной собственности на землю и процедуры приватизации земель. Закон о процедуре и условиях восстановления прав граждан на недвижимость определяет условия, при которых возможна реституция; в нем указывается, какие виды земель предназначаются для покупки государством, а не для возвращения бывшим владельцам, например автомобильные дороги, земли, предназначенные для использования в целях обороны страны, государственные леса и национальные водоемы, а также излагается процедура подачи заявок на реституцию и обращения в судебные инстанции.

75. В Законе о государственных регистрах зафиксирована процедура создания, ведения, использования и закрытия государственных регистров, права и обязанности учреждений, отвечающих за их ведение, а также права и обязанности их пользователей.

В законодательных актах, посвященных отдельным регистрам, определяются объекты регистрации, структура каждого регистра, а также процедура их ведения и включения в них новых данных, например, по юридическим и физическим лицам и недвижимому имуществу.

76. Закон о регистре недвижимости регулирует процедуру регистрации земель, зданий, других видов недвижимого имущества, прав на них и юридические факты. Он определяет статус регистра недвижимости, порядок его учреждения и ведения, а также требования к данным и информации. В нем закрепляется государственный характер регистра недвижимости; гарантируется защита зарегистрированных прав и имущества, а также точность данных регистра. В то же время в него включены положения о внесении исправлений в регистр и о выплате компенсации в случае утраты сведений за отдельными исключениями.

77. Закон о кадастре недвижимости регулирует процедуру ведения кадастра земельных участков, зданий и других видов недвижимого имущества, регистрации недвижимости в базах данных, а также его юридический статус.

78. Закон о картографии и геодезии регулирует геодезическую, топографическую и картографическую деятельность, принципы создания и защиты баз данных для систем географической информации, контроль за геодезической деятельностью и собственность

на картографические материалы, основные права и обязанности государства и муниципальных учреждений и предприятий, занимающихся выпуском карт, геодезической съемкой, сбором и архивированием данных и их использованием в геодезических и картографических целях.

79. С 1998 года регистрация ипотеки на недвижимое имущество регулируется единым нормативным режимом двойной регистрации. В Законе об ипотечном регистре определены объекты и виды ипотеки, процедуры регистрации и снятия ипотеки и взыскания долгов. Во-первых, в законе говорится, что ипотечный регистр ведется Центральным управлением ипотек, которому требуется предварительное согласие судебных органов. Во-вторых, после передачи соответствующей информации Центральным управлением ипотек Государственному предприятию "Центр регистров", отвечающему за ведение регистра недвижимости, ипотеки будут регистрироваться в регистре недвижимости.

80. Закон о нотариальных услугах регулирует функции и деятельность нотариусов и определяет требования к их профессии. Назначенные должным образом нотариусы имеют право выступать от имени государства, устанавливая неоспариваемые права субъектов, а также юридические факты, касающиеся физических и юридических лиц, и обеспечивая защиту их юридических интересов и интересов государства.

81. В соответствии с государственной политикой в 2000 году в силу вступил Закон об электронной подписи, в который в 2002 году были внесены поправки с целью приведения его в соответствие с директивой ЕС об электронной подписи. В законе признается и наделяется юридической силой электронная (цифровая) подпись; определяются права и обязанности пользователей цифровых подписей; регулируется сертификация цифровых подписей и устанавливаются юридические требования к этой деятельности; определяются важнейшие функции и права органа по регулированию использования электронных подписей.

82. В стране вступил в силу ряд законодательных актов в области налогообложения. Закон о налоговом администрировании регулирует представление информации о хозяйственной деятельности национальной налоговой инспекции. Смысл Закона о налоге на недвижимость предприятий и организаций не требует пояснения. В Законе о земельном налоге определяется ставка налогообложения землевладельцев. В Законе об оценке стоимости имущества и бизнеса определяются принципы и методы стоимостной оценки, а также права, обязанности и функция оценщиков. Закон о налоге на наследство устанавливает режим налогообложения наследуемого имущества с учетом места жительства налогоплательщика.

Институциональная основа

83. Важные экономические реформы, реституция прав собственности, приватизация и продолжающееся развитие современной системы управления недвижимостью коренным образом изменили институциональные основы такого управления. Сегодня основные функции управления недвижимостью выполняют следующие институты:



84. Министерство сельского хозяйства выполняет государственные и административные функции в сфере землепользования, продовольствия, рыбного промысла и развития сельских районов, выступая в качестве проводника государственной политики в этих областях. Национальная земельная служба страны осуществляет государственную политику в сфере землепользования и управления, а также отвечает за проведение земельной реформы, ведение земельного кадастра, геодезию и картографию. К геодезической и картографической деятельности имеют также отношение следующие организации и учреждения: кафедра геодезии (Вильнюсский технологический университет им. Гедимина занимается методологической работой в интересах геодезических сетей; Национальный центр дистанционного зондирования и геоинформатики "ГИС-Центрас" составляет карты малого и среднего масштаба; Государственное предприятие "Центр регистров" составляет и ведет кадастровые карты; Институт аэрогеодезии отвечает за проведение топографической съемки в Литве; частные конторы землемеров вместе с действующими на временной основе организациями по реституции земель занимаются составлением карт возвращенных земель и демаркацией участков.

85. Кадастровая съемка земель и зданий проводится как государственным, так и частным сектором в лице землемерных компаний, работающих на основании лицензий, полученных в Национальной земельной службе. Они занимаются различными видами землемерной деятельности: кадастровой съемкой земель, инвентаризацией зданий, составлением подробных планов, топографических и инженерных фотографий, консультациями по вопросам недвижимости и т.д.
86. Министерство окружающей среды формулирует национальную политику в области охраны окружающей среды, лесного хозяйства, использования природных ресурсов, геологии и гидрометеорологии, территориального планирования, строительства и жилищного строительства, а также коммунально-бытового обслуживания и координирует ход ее осуществления. Входящая в это министерство Государственная инспекция территориального планирования и строительства осуществляет государственный надзор и контроль за территориальным планированием и строительством. Она занимается также составлением документов о государственном надзоре и следит за выполнением их требований.
87. Министерство юстиции готовит проекты законов и правительственных постановлений, организует ход осуществления правовой реформы и осуществляет надзор за деятельностью таких учреждений, как государственное предприятие "Центр регистров" и Центральное управление ипотек и нотариальные конторы.
88. Центральное управление ипотек ведет ипотечный регистр, регистр актов конфискации имущества, регистр семейной собственности, регистр долгосрочной аренды и купли-продажи в рассрочку и регистр завещаний, а также представляет информацию из этих регистров. В ипотечных регистрах местных судов регистрируются ипотеки и акты конфискации имущества.
89. Нотариальная система в Литве является частной. Нотариусы заверяют сделки и ипотеки, выдают свидетельства о наследовании, заверяют копии и выдержки из документов и подписи на них, а также предоставляют документы или удостоверяют информацию для включения в регистр юридических лиц.
90. Государственное предприятие "Центр регистров" ведет кадастры и регистры недвижимости и создаваемые в настоящее время регистры адресов юридических лиц, а также занимается оценкой недвижимости, кадастровой съемкой, представлением официальной информации, хранящейся в регистрах, и обновлением кадастровых планов.

91. Министерство внутренних дел отвечает за общественную безопасность, охрану государственных границ, гражданскую оборону, контроль миграции, реформу государственной администрации и правительства, развитие местного самоуправления и региональное развитие. В ведении этого министерства находится регистр населения.

92. Министерство финансов готовит проекты государственного и муниципальных бюджетов, занимается государственными инвестициями, налогами, пошлинами, национальной координацией, финансовой помощью со стороны ЕС, а также политикой в сфере налогообложения и налогового администрирования и т.д. Входящая в него государственная налоговая инспекция является центральным органом налогового администрирования. Она рассчитывает налоговые платежи и другие причитающиеся в государственный (муниципальный) бюджет суммы, взимает неуплаченные налоги, налагает на налогоплательщиков штрафные санкции в соответствии с налоговым законодательством и т.д.

93. Главы администраций уездов отвечают за проведение государственной политики в области регионального развития, социального обеспечения, образования, культуры, здравоохранения, территориального планирования, землепользования, охраны окружающей среды и т.д. Они несут ответственность за реализацию на территории своих уездов государственных и межрегиональных программ земельной реформы, приватизации и продажи государственных земель.

94. Муниципалитеты, являющиеся органами самоуправления, отвечают за выдачу разрешений на застройку, территориальное планирование, выделение адресов и их изменение.

### **III. КАДАСТР И РЕГИСТР НЕДВИЖИМОСТИ**

95. В Литве была создана комплексная многоцелевая система кадастра и регистра недвижимости, данные которых хранятся в единой центральной базе данных. Эта система разрабатывалась в соответствии с рекомендациями ЕЭК ООН по вопросам управления земельными ресурсами, а также с учетом опыта и рекомендаций международных экспертов и западных стран, адаптированных к экономическому положению и традициям Литвы.

96. Разработка системы кадастра и регистра недвижимости началась в 1992 году с цифровой регистрации земель. В 1997 году было создано государственное предприятие "Центр регистров", которому было поручено объединение всей информации о недвижимости и кадастровых данных в рамках одной организации и ведение кадастрового

плана недвижимости. Данные регистра недвижимости, а также информация о земле, зданиях, сооружениях, конторских и жилых помещениях была сведена в единую систему информации о недвижимости. С тех пор все юридические, технические и географические данные хранятся в одной системе, которой управляет одна организация, что является передовым подходом. Система гарантирует зарегистрированные права на недвижимость, обеспечивает законные операции с недвижимостью и выполняет налоговые цели, например, обеспечивая взимание налога на землю. Она служит также инструментом проведения национальной политики в области недвижимости и развития рынков недвижимости и кредитования в стране.

97. В литовском сводном кадастре и регистре недвижимости содержатся следующие виды данных:

- a) описательные данные, т.е. описание недвижимости и ее местоположения, важнейшие количественные и качественные характеристики, виды использования, стоимость и цена;
- b) юридические данные, т.е. данные о собственнике, владельце или распорядителе недвижимости с указанием конкретных форм владения (собственность, аренда, доверительное управление или иные права), а также обременений, ограничивающих право владения, и других соответствующих данных;
- c) юридические факты;
- d) графическое описание, т.е. кадастровый план.

98. Государственное предприятие "Центр регистров" отвечает за регистрацию недвижимости и связанных с ней прав и ведет кадастр и регистр недвижимости. На сегодняшний день в среднем ежемесячно регистрируется около 20 000-25 000 объектов недвижимости и связанных с ними прав. В регистре недвижимости уже зарегистрированы порядка 1,3 млн. земельных участков и свыше 4 млн. зданий, квартир, сооружений, объектов инфраструктуры и связанных с ними прав.

99. Важной составляющей системы кадастра и регистра недвижимости является архивирование следующих видов документов: актов регистрации недвижимости, кадастровых документов и планов, оценок стоимости недвижимости и рыночных исследований, а также организационных, нормативных и справочных документов. Ежегодно объем архивов возрастает на 7%. В связи с масштабами и важностью этой

работы возникает необходимость в создании новых хранилищ, систематизации архивов и их ведение в электронной форме.

### Кадастровая система

100. Кадастровая система Литвы, в основе которой лежат результаты съемки земельных участков, регистрирует графические и иные данные, относящиеся к объектам недвижимости. В кадастре и регистре недвижимости важнейшим объектом съемки и регистрации является имущество, т.е. земля, здания, квартиры, конторские помещения и объекты инфраструктуры. В кадастре и регистре недвижимости регистрируются лишь те объекты недвижимости, по которым была проведена кадастровая съемка, причем сделки могут совершаться лишь с зарегистрированной собственностью.

101. Кадастровую съемку земельных участков и зданий проводят представители как государственного, так и частного секторов в лице получивших необходимую лицензию землемерных компаний. Лицензии, дающие право заниматься этой деятельностью, выдает Национальная земельная служба. Данные съемки и другая кадастровая информация регистрируются в кадастре недвижимости в зависимости от места нахождения имущества. Каждому объекту недвижимости присваивается индивидуальный идентификационный номер, остающийся неизменным на протяжении всего его существования.

### Регистрация объектов недвижимости и прав на них

102. Объекты недвижимости, реальные имущественные права и юридические факты регистрируются в 11 отделениях государственного предприятия "Центр регистров", которые существуют в каждом уезде и в одном из городов. Эти отделения включают в себя местные подразделения, обеспечивающие удобное для клиентов обслуживание. Создана необходимая нормативно-правовая основа, уточнены функции государственных органов управления и налажен процесс регистрации.

103. С юридической точки зрения все реальные права регистрируются в регистре недвижимости, за исключением ипотечных прав, для регистрации которых существует ипотечный регистр. Акты о конфискации имущества регистрируются в одноименном регистре. Такая ситуация свидетельствует о неэффективности интегрированной системы государственных регистров и дублировании данных. После вступления в силу в 2001 году нового Гражданского кодекса регистрация прав собственности перестала быть обязательной. Права собственности возникают после подписания нотариально заверенной сделки и фактической передачи собственности. В то же время регистрация



требуется для защиты этих прав перед третьими сторонами. Если имущество и права на него не зарегистрированы, оно не может быть впоследствии переуступлено, и стороны незарегистрированных сделок не могут ссылаться на факты их совершения в своих спорах с третьими сторонами или отстаивать свои права от посягательств третьих сторон, ссылаясь на другие доказательства. В то же время, по оценкам, незарегистрированными остаются 5-7% сделок.

104. До принятия нового Гражданского кодекса регистрация недвижимого имущества была обязательной, что гарантировало более полный учет всей недвижимости в стране. Необязательный режим регистрации отрицательно влияет и на работу системы налогообложения: для того чтобы взимать налоги, необходимо иметь полную информацию о всем облагаемом налогами имуществе.

#### Охват и обновление данных

105. Система кадастра и регистра недвижимости действует на территории всей страны, и право собственности на недвижимость гарантируется вне зависимости от того, где оно расположено. Имущество и реальные права на него регистрируются непосредственно в центральном банке данных, в котором содержится лишь самая свежая информация. На уровне отделений также ведется обновление кадастровых планов.

106. Кадастровая съемка границ земельных участков должна быть завершена до регистрации передачи реальных прав. Это защищает геометрические данные, касающиеся регистрируемых реальных прав, от устаревания. Подобная процедура действует во многих странах. В то же время, хотя рынок недвижимости и становится все более динамичным, необходимость проведения кадастровой съемки земельных участков является сдерживающим фактором, поскольку стороны сделок должны ждать результатов кадастровой съемки. Безусловно, это касается лишь тех случаев, когда потребность в такой съемке действительно существует, как, например, в случае дробления земельных участков. Требование к проведению кадастровой съемки до совершения сделки защищает систему от устаревания. Продолжительность времени для проведения кадастровой съемки нельзя рассматривать как препятствие на пути дальнейшего развития рынка недвижимости.

107. В условиях незавершенности процесса реституции земель не все земельные участки сформированы и возвращены бывшим владельцам или их наследникам с соответствующей регистрацией прав собственности. В то же время, если вспомнить историю страны, можно считать достижением, что к настоящему моменту удалось зарегистрировать такое большое количество объектов, прав и их держателей.

108. С учетом опыта других стран решение проводить на этапе реституции съемку границ земельных участков по упрощенной процедуре представляется правильным, поскольку это позволило быстро составить кадастровый план страны. В некоторых странах процесс реституции занимает слишком много времени, что сдерживает развитие рынка недвижимости. Решение несколько поступиться точностью было вполне оправданным.

#### Переход прав собственности на недвижимость

109. Процесс перехода прав собственности на недвижимость включает в себя три основных этапа: а) подготовку необходимых для совершения сделки документов, включая кадастровую съемку, если это необходимо, составление сертификата сделки, оценку текущей среднерыночной стоимости и другие необходимые документы; б) совершение сделки и ее заверения нотариусом; нотариус направляет в государственное предприятие "Центр регистров" уведомление о совершении сделки в течение 24-х часов; и с) регистрация имущества и реальных прав.

110. Существующая процедура передачи прав собственности является довольно длительной и неудобной для потребителей. Продавцы должны обращаться за сертификатом на сделку в государственное предприятие "Центр регистров". Обычно для получения такого сертификата требуется не более семи рабочих дней, однако за плату клиенту он может быть предоставлен и за один-два дня. Продавец должен также представить нотариусу план земельного участка, с тем чтобы можно было удостовериться в том, что его границы отмечены на кадастровом плане. В противном случае продавец должен представить план земельного участка для сверки и регистрации в базах данных. Имея на руках сертификат сделки и план, продавец может обратиться в нотариальную контору с просьбой подготовить договор о передаче недвижимого имущества и прав на него. Срок действия сертификата составляет 30 дней, однако это не дает нотариусу никаких гарантий того, что юридический статус объекта сделки соответствует тому, который указан в сертификате, поскольку в течение этого периода в отношении объекта сделки могли иметь место и другие действия (например, конфискация). Поэтому до совершения сделки нотариус должен проверить ситуацию в базах данных. В настоящее время для этого используются Интернет-технологии.

#### Ипотека

111. Ипотечная процедура является довольно сложной. Помимо нотариуса и Центрального управления ипотек, в этом процессе участвует и судья по ипотекам. Банк, если он играет активную роль, является четвертой стороной. Помимо регистрации всех

реальных прав в регистре недвижимости, ипотека регистрируется в отдельном ипотечном регистре. Это означает, что для того, чтобы получить полное представление о юридическом статусе имущества, необходимо получить сведения из еще одного учреждения.

112. Различные режимы реальных прав вносят путаницу и создают неудобства для участников операций на рынке недвижимости, поскольку процедура передачи реальных прав (например, прав собственности) осуществляется иначе, чем реального права обеспечения (ипотека). Регистрация реальных прав в отдельных регистрах имеет исторические и политические предпосылки. В то же время это осложняет нормальный обмен информацией о юридическом статусе недвижимости.

#### Распространение информации и наличие данных

113. Создание системы регистра и кадастра недвижимости ни в коем случае не является самоцелью. Эта система выполняет определенные общественные функции: защищает землепользование, обеспечивает функционирование рынка недвижимости, облегчает налогообложение земель и других объектов недвижимости и физическое планирование, - а также является источником официальной информации для различных целей.

114. Одна из важнейших задач государственного предприятия "Центр регистров" заключается в распространении информации и консультировании клиентов. Качество его работы оценивается на основе четырех показателей, а именно: ориентированности на потребности клиента, доступности и качества информации и оперативности ее предоставления.

115. Государственное предприятие "Центр регистров" внимательно относится к потребностям своих клиентов, и оказываемые им услуги получают высокую оценку. Во всех профессиональных аспектах налицо высокие темпы новаторства. Четко прописанные в нормативных актах сроки обслуживания удовлетворяют потребности клиентов. В Законе о регистре недвижимости говорится, что заявка на регистрацию прав собственности на недвижимое имущество должна обрабатываться в течение десяти рабочих дней. Регистрация других реальных прав осуществляется в течение пяти рабочих дней.

116. Число пользователей информации о недвижимости постоянно растет. Существуют три основные группы таких пользователей, а именно: граждане и юридические лица, управляющие государственных регистров, обеспечивающие их функционирование, а также государственные органы власти и учреждения. Основными пользователями

Интернет-услуг государственного предприятия "Центр регистров" являются банковские и ипотечные учреждения, страховые компании, адвокатские и нотариальные конторы, органы государственной власти, охранные предприятия и другие частные компании и граждане.

117. Государственное предприятие "Центр регистров", работающее на принципах полной самоокупаемости, особенно заинтересовано в оказании качественных и эффективных услуг, снабжении своих клиентов достоверной информацией, а также совершенствовании своих систем и предлагаемых услуг, что требует определенных инвестиций.

Законодательство устанавливает разные расценки на информацию, которая некоторым государственным учреждениям даже предоставляется бесплатно. Подобная политика ценообразования ведет к неэффективному и чрезмерному использованию информации теми учреждениями, которые получают ее бесплатно. Установление единой цены позволило бы создать равные условия для всех пользователей.

118. Пользователи могут получить информацию в справочном столе, по почте, обратившись с письменным запросом, по электронной почте или через Интернет ([www.kada.lt](http://www.kada.lt)). Поиск данных в регистре и кадастре недвижимости осуществляется по следующим признакам: идентификационному номеру объекта, адресу недвижимого имущества, фамилии владельца (ограниченный доступ), личному коду владельца (ограниченный доступ) и регистрационному номеру.

119. Сегодня пользователи могут получить не только требующуюся им информацию о недвижимости, но и копии кадастрового плана с ее изображением. Государственное предприятие "Центр регистров" разработало специальную компьютерную программу, благодаря которой цифровой кадастровый план можно получить через Интернет, благодаря технологии ARCIMS. Количество запросов на документацию по недвижимому имуществу возросло с 11 713 в 2002 году до 29 093 в 2003 году. Общее число поисков на Интернете увеличилось с 0,9 млн. в 2002 году до 1,3 млн. в 2003 году.

#### Качество данных

120. Данные регистра недвижимости являются общедоступными. Согласно Закону о регистре недвижимости, государственное предприятие "Центр регистров" несет полную ответственность за точность и полноту регистрации данных. Его материальная ответственность за ошибки обеспечивается специальным компенсационным фондом. Ущерб, причиненный администратором регистра недвижимости клиенту, возмещается на основе законодательно закрепленной процедуры. Для удовлетворения требований к качеству своих продуктов и услуг государственное предприятие "Центр регистров"

стремится к обеспечению точности, достоверности, полноты и новизны данных, использованию простой, удобной для потребителей и эффективной процедуры представления данных и обеспечения доступа к ним, прозрачности управления регистром недвижимости, которое должно быть нацелено на удовлетворение потребностей и нужд клиентов и быть передовым с технической точки зрения.

#### Информационно-коммуникационные технологии

121. Государственное предприятие "Центр регистров" пользуется современной информационно-коммуникационной технологией. Это было бы невозможно без углубленной проработки, а в случае необходимости и изменения производственных процессов и развития архитектуры информационной технологии (ИТ) и соответствующих систем. Внедряется принцип одноэтапного обслуживания в рамках одной инстанции.

122. Государственное предприятие "Центр регистров" играет важную роль в развитии системы электронного управления. Смысл проводимой политики заключается в том, что взаимное увязывание регистров, информационных систем и кадастров является важным шагом в деле развития электронного управления, которое позволяет улучшить обслуживание граждан и снизить спрос на государственные ресурсы и бюджетные средства. Интеграция регистров позволяет улучшить информационную инфраструктуру страны, повысить эффективность управления и обмена данными. Правительство признает преимущества развития электронного общества и отводит важную роль в этом процессе государственному предприятию "Центр регистров".

#### **IV. ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЩЕСТВО И ГОСУДАРСТВЕННЫЕ РЕГИСТРЫ**

123. Построение информационного общества является серьезным вызовом и одной из важнейших задач для современной демократии во всем мире. Информационное общество обеспечивает всем гражданам лучшие производственные, бытовые и социальные условия. Цель заключается в том, чтобы повысить прозрачность принимаемых правительством решений, а также оперативность и качество услуг, оказываемых государственными учреждениями. Налогоплательщики хотят, чтобы функционирование исполнительной власти было более эффективным и обходилось им дешевле.

124. Использование информационно-коммуникационных технологий в основных областях деятельности является важным шагом в деле поощрения информационного общества. ИТ открывают обширные возможности для модернизации административных органов. Использование ИТ органами государственного управления создает широкие

возможности для тесного сотрудничества граждан с государственными учреждениями, обеспечения прозрачности управления и принятия продуманных решений. Это предоставляет гражданам и частным предприятиям новые возможности для многопланового сотрудничества и работы с государственными учреждениями в удобное для граждан время и в удобном для них месте.

125. Литовское правительство поставило перед собой цель наладить к 2005 году оказание государственных услуг через Интернет (речь идет о тех услугах, которые могут оказываться по электронным каналам). Для максимально эффективного использования информационных технологий рассматривается возможность введения единого формата обмена данными и единых требований к защищенности. Литва не располагает ценными природными ресурсами. Вот почему ей очень важно повышать интеллектуальный потенциал своих людских ресурсов, стремиться к увеличению числа пользователей современными технологиями и участвовать в осуществлении крупных международных проектов. Под эгидой правительства был создан Комитет развития информационного общества, который должен стимулировать процессы развития электронного управления и электронного общества. Первоочередное внимание будет уделяться созданию и совершенствованию комплексной государственной системы регистров. В числе важнейших можно назвать следующие государственные регистры:

- регистр населения, созданный на основе паспортных данных литовских граждан, дополняемых данными из актов гражданского состояния после 1992 года;
- регистр юридических лиц, который в настоящее время находится на этапе реорганизации и совершенствования. С 2004 года этот регистр ведется государственным предприятием "Центр регистров". Цель заключается в том, чтобы создать унифицированную систему регистрации юридических лиц, которая была бы более удобной для пользователей;
- регистр недвижимости, гарантирующий права собственности и другие права владельцев и помогающий в сборе и представлении заинтересованным сторонам, государственным органам и учреждениям достоверной информации о зарегистрированной недвижимости, реальных правах и юридических фактах;
- с начала 1999 года государственное предприятие "Центр регистров" ведет государственный регистр административных единиц, населенных пунктов и улиц. В будущем этот регистр должен стать регистром адресов, в котором помимо информации о вышеуказанных объектах будут храниться адресные

данные, в том числе с привязкой к общему географическому пространству. В системе государственных регистров адрес, по всей видимости, превратится в один из ключевых элементов данных. Ведение регистра адресов будет поручено государственному предприятию "Центр регистров";

- ипотечный регистр, являющийся государственным регистром. Его основными функциями являются: юридическая регистрация ипотек и залогов, обеспечение их юридической силы, принудительное взыскание ипотечных/заложенных активов во внесудебном порядке, распределение среди кредиторов средств, полученных от принудительной продажи активов. Ведение ипотечного регистра было поручено Центральному управлению ипотек, созданному 29 сентября 1997 года. В ведении этого управления находятся также регистр завещаний, регистр актов конфискации имущества, брачный регистр и регистр контрактов долгосрочной аренды и купли-продажи в рассрочку.

126. Регистр юридических лиц, регистр недвижимости, регистр адресов и ипотечный регистр являются составной частью системы государственных регистров. 22 августа 2002 года правительство приняло резолюцию № 1332, в которой утверждается стратегия развития комплексной системы государственных регистров. В ней предусматривается развитие комплексной системы государственных регистров, обеспечивающей удобные для граждан условия для безопасного совершения сделок, стимулирование развития ориентированных на потребности клиентов и здоровых рынков недвижимости и кредитования, поощрение динамичного развития электронного бизнеса и претворение в жизнь концепции электронного управления.

127. В настоящее время государственные кадастры и регистры ведутся разными организациями. Ситуация, когда данные о регистрации недвижимости и прав и данные о регистрации ипотек (одно из реальных прав) хранятся в двух разных регистрах, является уникальной для Европы. Желательно создать национальные регистры по каждой крупной категории регистрируемой информации и объединить их в комплексную систему на основе фактических связей между ними. Поэтому представляется целесообразным разработать единую систему для целей регистрации, систематизации и представления данных об указанных в законе субъектах. Такая система станет единым источником официальной информации о существующих в стране важнейших субъектах. Комплексная система национальных регистров может также стать основным источником данных для информационных систем национальных учреждений и судебных органов, а также для систем коммерческой и общественной информации.

## V. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ И НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

### Рынок недвижимости

128. В прошлом десятилетии ситуация на земельном рынке определялась не только динамикой социально-экономического развития страны, но и процессами реституции и приватизации, которые еще не завершены. В частную собственность передается все больше и больше земель, что открывает возможности для развития земельного рынка. В 2004 году площадь земель в частной собственности по сравнению с 2003 годом возросла на 18%. На частные владения в общей сложности приходится 50,5% всех национальных земель.

129. В прошлом году отмечался очень высокий спрос на все виды имущества. Во второй половине 2003 года на рынке недвижимости наблюдался резкий рост спроса и цен главным образом на жилые здания и земли под жилищное строительство (рост цен, самый ощутимый за десятилетие, составил 10-15%, а в ряде случаев даже 25%). Это было связано с ожидающимся вступлением в ЕС (май 2004 года).

130. Высоким спросом пользовались участки под жилищное строительство вблизи городов и мест отдыха. В течение года общий объем продаж возрос на 18,7%. Особенно активным был земельный рынок в пригородах, т.е. в новых жилых районах, где земля стоит дешевле, чем в центре. Другой тенденцией стало повышение плотности застройки. В центре городов или привлекательных жилых районах изыскиваются новые земельные участки для застройки многоквартирными или индивидуальными домами. Разрабатывается законодательство, институциональная структура и процедуры, необходимые для формирования условий, благоприятных для развития рынка недвижимости. В то же время сохраняются и многочисленные трудности, например, это касается приобретения в частную собственность государственных земель.

131. Весьма важной тенденцией на рынке недвижимости стало ее использование в качестве залога при финансировании и кредитовании. Сегодня банки играют активную роль на рынке недвижимости, предлагая выгодные условия и низкие процентные ставки, что способствует быстрому росту объемов кредитования в последнее время. В то же время ипотечная процедура является обременительной, неудобной и длительной, поскольку в ней задействованы многие органы. Финансовые учреждения заинтересованы в ее упрощении.

132. В 2003 году количество предоставленных кредитов росло, а процентные ставки снижались. Среднегодовая ставка процента составляла около 4,9%, а при кредитовании



жилья - менее 4%. В условиях повышения среднего уровня заработной платы, платежеспособности и гарантий занятости у значительной части населения появились возможности приобретать жилье в кредит, что привело к активизации жилищного рынка, главным образом в крупных городах. По мере повышения финансового благополучия 29% литовцев намереваются использовать свой доход на цели улучшения жилищных условий. На кредитование жилья приходится до 90% всех предоставляемых физическим лицам кредитов. По числу клиентов ведущее положение на рынке занимают три банка. Процентные ставки по кредитам снижаются вслед за базовыми процентными ставками. Этому способствует активная кредитная политика банков и обострение конкуренции между ними.

133. Государственное предприятие "Центр регистров" накопило большой объем информации о недвижимости. Помимо юридических сведений об имуществе, его количественных и качественных характеристиках, оно располагает также данными о сделках с недвижимостью и его стоимости. В то же время эти данные недостаточно широко используются для мониторинга рынка недвижимости.

#### Массовая стоимостная оценка и налогообложение

134. Согласно законодательству оценку стоимости имущества могут производить дипломированные Институтом бухгалтерского учета и стоимостной оценки оценщики, работающие на аккредитованные компании. Оценка стоимости для целей налогообложения поручена государственному предприятию "Центр регистров", которое провело первую массовую оценку в 2002 году и повторную оценку в 2003 году. Массовая оценка зданий была проведена в 2002 году в качестве пилотного проекта. Результаты массовой стоимостной оценки пока не используются для расчета размера налогов на землю. Муниципалитеты используют их в иных целях, например для установления размера арендной платы на землю, приватизации земель, определения уровня социальных пособий и т.д.

135. В основе массовой оценки и соответствующего зонирования лежат результаты регрессионного анализа данных о продажах. Стоимостные зоны составляются для всех видов имущества. Для каждой стоимостной зоны составляются и используются различные формулы (модели) расчета стоимости разных видов имущества. Результаты массовой оценки представляются заинтересованным учреждениям и широкой общественности. Процедуры такой оценки включают в себя важнейшие элементы компьютерной массовой оценки, применяемые в других странах.

136. Недвижимое имущество предприятий и организаций облагается налогом исходя из налоговой стоимости такого имущества (за исключением земли), прошедшего предусмотренную законом регистрацию. Государственное предприятие "Центр регистров" оценивает стоимость недвижимости и выдает сертификат с указанием его налоговой стоимости. Владелец направляет этот сертификат местным налоговым органам вместе с налогом на недвижимость к 1 марта.

137. Налог на землю (за исключением зданий) взимается исходя из налоговой стоимости земли, находящейся в частной собственности. Налог на землю рассчитывается на основе данных регистра недвижимости и сообщается государственным предприятием "Центр регистров" местным налоговым органам до 1 апреля. Ставка ежегодно взимаемого налога на недвижимое имущество предприятий или организаций составляет 1% от налоговой стоимости имущества (за исключением земли). Ставка ежегодно взимаемого налога на землю составляет 1,5% от цены земельного участка (или от цены лесных земельных участков за вычетом стоимости древесины).

138. Реформа системы налогообложения недвижимости продолжается. Хотя основные законопроекты уже подготовлены, для эффективного проведения налоговой реформы в нормативно-правовую основу необходимо внести серьезные изменения.

## **VI. ЗЕМЕЛЬНАЯ РЕФОРМА И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ**

### Земельная реформа в сельских районах

139. Литовское сельское хозяйство было коллективизировано в первый годы советского периода. Вся земля принадлежала государству. В новых законах, принятых в 1991-1992 годах, провозглашается неприкосновенность собственности и предусматривается реституция земель. Цель заключалась в том, чтобы бесплатно восстановить права собственности бывших владельцев или их наследников (граждан Литвы). Колхозы были распущены, а их земли разбиты на небольшие частные владения. В нормативных актах определяются три возможных пути восстановления прав землевладельцев: возвращение принадлежавших им земель, выделение эквивалентного земельного участка в другом месте или выплата финансовой компенсации.

140. Для восстановления своих прав на землю граждане должны подать заявки в ближайший отдел землепользования. Окончательные решения принимаются главами администрации уездов. Процедура завершается регистрацией прав собственности в регистре недвижимости.

141. Были восстановлены права собственности на 3,5 млн. га земель (87% от общей площади), из которых 2,9 млн. га (2,3 млн. га сельскохозяйственных земель) были возвращены (первоначальные или эквивалентные участки), а в отношении 0,6 млн. га была выплачена компенсация наличными. Остаются нерассмотренными заявки на реституцию еще 0,6 млн. га земель. В большинстве районов реституцию планируется завершить к концу 2004 года; в то же время в отдельных районах это произойдет лишь к концу 2006 года.

142. После завершения реституции до 1 млн. га земель (включая 0,5 млн. га сельскохозяйственных земель), предположительно, останется в собственности государства. Сельскохозяйственные земли могут продаваться только фермерам. Для консолидации права собственности на землю и прилегающих к ним зданий земельные участки будут продаваться владельцам зданий в качестве фермерских хозяйств. Если земля не арендуется, она должна продаваться на аукционе.

143. В соответствии с законодательством ЕС Литва может до 2011 года сохранять национальные нормативные положения, запрещающие приобретение сельскохозяйственных земель иностранцами, за исключением тех из них, которые проживают в Литве свыше трех лет и занимаются сельскохозяйственной деятельностью. Это изъятие будет распространяться и на иностранных юридических лиц, имеющих зарегистрированные отделения в Литве и получающих свыше 50% своего дохода от сельскохозяйственной деятельности.

144. В законодательстве определяются виды земель, которые будут сохранены в общественном пользовании и не будут возвращены. Ограничения налагаются на покупку лесных и защищаемых угодий. Особые условия землепользования должны закрепляться в документах территориального планирования. Для проведения земельной реформы частные землемерные компании и победители торгов готовят планы землепользования.

#### Приватизация и реституция в городских районах

145. В городских районах владельцам зданий первоначально возвращались земельные участки площадью до 1 га. Решения о восстановлении прав собственности на жилые здания и квартиры принимаются мэром (муниципальным советом) города или района. Реституция жилых домов будет завершена в 2009 году. Согласно решению Конституционного суда, принятому в 2002 году, все незанятые городские земли, не предназначенные для использования в общественных целях, должны быть переданы в частную собственность. Незанятые городские земли могут передаваться литовским и зарубежным юридическим лицам для ведения хозяйственной деятельности.

146. Завершена приватизация муниципальных и государственных зданий и квартир. Почти 97% городского населения проживают в частных квартирах и домах. Местные и зарубежные инвесторы, а также юридические и физические лица обладают равными правами на приобретение домов и квартир.

#### Территориальное планирование

147. В Законе о территориальном планировании и в Законе о земле (в 2004 году в каждый из них были внесены поправки) устанавливаются процедуры координации с другими плановыми документами, привлечения общественности и получения одобрения. Согласно этим законам в рамках единой системы документации будут разрабатываться общие, специальные или детальные документы территориального планирования, которые будут храниться в общем банке данных территориального планирования.

148. Генеральный план для всей территории Литвы был утвержден в 2002 году. Несмотря на юридические требования, подготовка региональных и муниципальных документов территориального планирования идет очень медленно, главным образом из-за отсутствия средств и опытных кадров. До сих пор не завершен генеральный план ни для одного уезда. Особые проблемы в связи с подготовкой детальных планов встают в сельских районах. Перспективные планы использования сельскохозяйственных земель (60% территории страны) отсутствуют.

#### Городское землепользование и жилищное строительство

149. Фонд многоквартирных жилых домов находится в плохом состоянии. По итогам анализа литовского жилищного сектора, проведенного Комитетом ЕЭК ООН по населенным пунктам в 1999 году, были сделаны важные рекомендации, касающиеся жилищной политики, ремонта и модернизации домов, а также нормативно-правовой, финансовой и институциональной основы. С тех пор была проведена большая практическая работа.

150. Новый Гражданский кодекс регулирует вопросы совместной собственности в многоквартирных домах и создания ассоциаций домовладельцев. Впервые в Гражданском кодексе устанавливается, что здания являются принадлежностью земельных участков. Все возведенные на земельном участке строения принадлежат землевладельцу, если иное не предусматривается законом или договорами. В 2004 году литовское правительство одобрило долгосрочную стратегию жилищного строительства. В этой стратегии важное внимание уделяется строительству социального жилья и оказанию государственной

помощи в приобретении жилья домашним хозяйствам с низкими доходами, а также ремонту и обслуживанию многоквартирных домов. В то же время на практике жители не стремятся к созданию ассоциаций домовладельцев (кондоминиумов), и сегодня такими ассоциациями управляется лишь 17% многоквартирных домов.

### Сельское землепользование

151. Хотя в сельском хозяйстве трудится 18% от общей численности занятых в стране, производительность сельскохозяйственного производства в последние годы не росла и остается ниже, чем в Западной Европе. Нынешняя система сельскохозяйственного производства состоит из трех типов хозяйств: сельскохозяйственных компаний, семейных ферм и мелких приусадебных участков. По сравнению с фермами в ЕС частные фермы в Литве являются небольшими и неспециализированными. Сельскохозяйственная инфраструктура (населенные пункты, дороги, здания) была построена еще в советские времена; созданная для обслуживания больших колхозов, она не удовлетворяет нынешним экономическим реалиям, сложившимся в результате приватизации и реституции. У фермеров практически отсутствуют возможности для мобилизации средств, необходимых для покупки земли и техники. Лишь очень немногие фермеры и агропромышленные предприятия могут пользоваться новыми возможностями для привлечения средств под залог земли и зданий.

152. На проблемы, существующие в сельских районах, указывалось в ходе переговоров о вступлении в ЕС. По линии действующей в ЕС специальной программы сельскохозяйственного и сельского развития для присоединяющихся стран (САПАРД) в Литве для осуществления плана сельскохозяйственного и сельского развития на период 2000-2006 годов, предусматривающегося улучшение экономических, экологических и социальных условий на селе, было выделено в 2000-2002 годах 90 млн. евро. На меры поддержки сельского хозяйства и рыбного промысла в 2002 году было выделено 5,3% государственных бюджетных средств.

153. В едином программном документе Литвы содержится национальный стратегический план социально-экономического развития на период 2004-2006 годов. В соответствии с требованиями общей сельскохозяйственной политики ЕС он ставит перед собой целью реструктуризацию сельскохозяйственного производства, совершенствование инфраструктуры и поощрение альтернативных видов деятельности (например, сельского туризма). Этого предполагается добиваться благодаря консолидации земель, оказанию помощи молодым фермерам, модернизации сельской инфраструктуры, развитию лесного хозяйства и разработке программ досрочного выхода на пенсию для фермеров.

### Консолидация земель

154. Раздел возвращаемых земельных участков между наследниками бывших владельцев привел к фрагментации земельных угодий. Небольшой размер большинства фермерских хозяйств и труднодоступность некоторых из них, безусловно, являются препятствиями для конкурентного сельскохозяйственного производства.

155. Национальная земельная служба министерства сельского хозяйства отвечает за разработку национальной стратегии, проведение государственной политики, методологическое руководство и контроль за землепользованием и консолидацией земель. Пилотные проекты, проводившиеся при содействии Дании, помогли вооружиться практическим опытом. Из-за медленного прогресса в законотворческой деятельности приостановилось сотрудничество с Германией в разработке необходимых законодательных актов.

156. В законодательстве закреплены общие нормы регулирования проектов консолидации земель. В основе таких проектов должны лежать специальные документы территориального планирования, которые позволяют работать над улучшением условий сельскохозяйственного производства, использовать земли в общественных целях и определять условия землепользования в соответствии со схемами, утвержденными для административных подразделений. Предусматриваются программы совершенствования землепользования (например, оптимизации земельных участков и консолидации земель). Планируется также принятие мер для улучшения существующей инфраструктуры (строительство дорог, восстановление/ремонт систем мелиорации). Эти планы должны координироваться с государственными органами.

## **VII. ТОПОГРАФИЧЕСКАЯ И КАДАСТРОВАЯ КАРТОГРАФИЯ**

### Геодезия

157. В 1994 году в Литве для целей составления карт всех масштабов (от 1:500 до 1:50 000) была введена новая национальная система координат, LKS-94, которая согласуется с ETRS-89 (Европейская система координат 1989 года). В 2003 году было завершено создание литовской национальной сети GPS, включающей в себя сети нулевого, первого, второго и третьего порядков. Плотность литовской национальной сети GPS составляет одну станцию на пять квадратных километров. Все сети насчитывают в общей сложности 9 700 станций. В стране ведется разработка сети постоянных станций GPS, которая будет завершена в течение следующих трех лет.

### Топографическая картография

158. После 1994 года в системе координат LKS-94 вышли новые топографические карты масштаба 1 : 10 000. Для сбора информации используются новейшие аэрофотоснимки территории Литвы. В настоящее время в картографических базах данных существует два уровня информации по конкретным районам: KDB10LT-микро и KDB10LT-миди. Данные KDB10LT-микро охватывают всю территорию Литвы: геодезические исходные точки, автомобильные и железные дороги, водоемы и названия мест. Для целей топографических карт масштаба 1:10 000 планируется перевести KDB10-микро в KDB10LT-миди.

159. С 1996 года в Литве выходят ортофотокарты с разрешением 0,5 м. На начальном этапе (1996-2000 годы) ортофотокарты в рамках двусторонней программы помощи выпускала шведская компания "Свидсервей АБ". В 2000 году этой работой занялся Институт аэрогеодезии. Географическая векторная база данных GDB10LT представляет собой первую официальную подробную географическую базу данных по территории Литвы, составленную в 2001-2003 годах. В основу этой базы данных легла цифровая растровая ортофотокарта масштаба 1:10 000. Эта карта была составлена в соответствии с принципами ГИС на основе результатов аэрофотосъемки, выполнявшейся в 1995-1999 годах с использованием современных технологий цифровой картографии. В базе данных GDB10LT хранится справочная географическая информация, которая может использоваться в графических регистрах, кадастрах, других базах данных и т.д. Планируется провести новую аэрофотосъемку и выпустить новые цифровые цветные ортофотокарты масштаба 1:10 000.

160. На базе результатов аэрофотосъемки с использованием цифровых технологий была составлена топографическая карта в цифровом и аналоговом формате масштаба 1:50 000, охватывающая всю территорию Литвы. По просьбе муниципалитетов или предприятий частные картографические кампании составляют крупномасштабные карты (1:2 000, 1:500) городских районов, которые хранятся в аналоговом и цифровом формате (либо лишь в аналоговом формате) в муниципальных градостроительных отделах. Некоторые из них хранятся в топографических отделах администраций уездов.

### Кадастровая картография

161. Объектами кадастровой съемки являются все виды недвижимости, например земельные участки, здания, техническая инфраструктура (дороги, линии электропередачи, телекоммуникационные линии, система водоснабжения, нефте- и газопроводы и т.д.). Землемеры составляют карты каждого земельного участка, используя упрощенные или

точные методы съемки. Такие карты представляют собой базовый юридический документ, определяющий площадь земельного участка и описывающий его технические параметры, который ложится в основу кадастрового плана. Кадастровые планы составляются на базе ортофотокарты. Качество карт, выпущенных в ходе земельной реформы с использованием упрощенных методов съемки, часто недостаточно для составления цифровых кадастровых карт. Проблемы с точностью возникают из-за того, что границы большинства владений нанесены на старые топографические карты масштаба 1 : 10 000. Проверка качества данных съемки является составной частью процесса регистрации, выполняемого государственным предприятием "Центр регистров".

162. Съемка всех земельных участков в городских районах и в отдельных сельских районах проводится при помощи точных методов съемки. Для повышения точности кадастровой съемки в сельских районах была разработана процедура, благодаря которой ведущая кадастр организация имеет право вернуть данные съемки для проведения повторного замера, если план земельного участка не соответствует кадастровому плану. Если результаты замера являются правильными, Национальная земельная служба имеет право провести замер соседних участков; в то же время для этой работы не выделяется достаточных финансовых средств.

163. Кадастровая съемка включает в себя расчет площади земельных участков и описание технических характеристик имущества. Согласно действующему законодательству расчетная площадь земельного участка носит официальный характер и не может быть изменена без достаточных оснований. Было бы разумнее придать неизменный статус границам земельного участка.

164. Кадастровые планы представляют собой комбинированный графический элемент базы данных о недвижимости. На них указано местоположение недвижимого имущества в привязке к национальной системе координат.

## **VIII. МЕЖДУНАРОДНОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО**

165. Литва приступила к налаживанию международного сотрудничества в 1991 году сразу же после восстановления независимости. Цель заключалась в том, чтобы заручиться поддержкой и консультативной помощью, необходимыми для проведения экономических реформ, в том числе в области управления земельными ресурсами. Помимо желания восполнить нехватку знаний и опыта, а также людских и финансовых ресурсов, стремление заручиться международной поддержкой реформы в области управления земельными ресурсами было вызвано необходимостью введения института частной собственности и реституции земель. Основная идея заключалась в том, чтобы



проанализировать преимущества различных систем управления недвижимостью и заимствовать наиболее пригодную для реалий Литвы практику.

166. Для решения важнейших проблем, встающих в процессе земельной реформы (регистрация, кадастр) было разработано большое число различных проектов. Одновременно с этим внедрялись и эффективные методы управления проектами и внутренней оценки (мониторинг выполнения установленных показателей, контроль качества). Для обеспечения координации проектной деятельности и придания необходимого статуса международным проектам был учрежден комитет по руководству проектами, в состав которого вошли высокопоставленные чиновники литовской администрации.

167. Международная помощь Литве заключалась главным образом в передаче знаний, оказании финансовой помощи для закупки оборудования, подготовке специалистов и содействию созданию комплексной системы регистрации недвижимости. Финансирование и поддержка международных проектов осуществлялись либо на двусторонней основе странами-донорами, либо по линии Европейского союза.

168. Начало двусторонним проектам оказания Литве помощи в области управления земельными ресурсами при участии международных партнеров было положено в 1991 году. Помощь носила финансовый или консультативный характер, либо оказывалась по линии пилотных проектов. О некоторых важных проектах речь пойдет ниже.

169. Шведская помощь в создании кадастра и регистра недвижимости заключалась в проведении тематического исследования по вопросам литовского кадастра недвижимости и технико-экономического обоснования, посвященного литовской системе управления земельными ресурсами. Помимо этого осуществлялась профессиональная подготовка литовских специалистов по вопросам земельного законодательства, землепользования и стоимостной оценки земель. Важнейшим направлением этого сотрудничества стала помощь в создании нормативно-правовой основы управления земельными ресурсами, техническая поддержка земельной реформы и помощь в составлении бумажных и цифровых ортофотокарт. В 1997-2000 годах Швеция оказывала помощь в таких областях, как институциональное развитие, создание типовой системы регистрации недвижимости и организация центрального банка данных о недвижимости. На следующем этапе, в 2001-2003 годах, важнейшими направлениями сотрудничества стали развитие рынка недвижимости, построение информационного общества, более полное удовлетворение потребностей клиентов и выход на самоокупаемость.

170. В рамках проекта создания системы кадастровой съемки в Литве датское правительство содействует развитию технических методов ведения кадастровой базы данных ГИС и повышению ее качества посредством проведения семинаров, учебных мероприятий, консалтинговых услуг и закупки компьютерного оборудования и программного обеспечения. Кроме того, в Тракайском бюро обслуживания клиентов начат пилотный проект, посвященный интеграции данных, стандартам обмена данными, методам проверки земельного кадастра и кадастровых планов, созданию системы архивирования и регистра адресов.

171. Проводимый в сотрудничестве с Нидерландами проект развития информационных услуг по вопросам недвижимости ставит целью развитие и оказание подобных услуг и дальнейшее совершенствование институциональных и кадровых аспектов электронных услуг. Он предполагает проведение пилотного проекта по обмену данными между государственным предприятием "Центр регистров" и нотариальными конторами в Вильнюсе.

172. По линии двустороннего сотрудничества Швейцария оказывает финансовую помощь в закупке оборудования, необходимого для обновления литовской базы картографии. Основным бенефициаром выступает Институт аэрогеодезии в Каунасе. Помощь в совершенствовании аэрофотосъемки и ортофотоснимков оказывает и Швеция. В период с 1995 по 1998 год была проведена аэрофотосъемка 91% территории Литвы. Ортофотоснимки, цифровые и бумажные карты были выпущены в Швеции и впоследствии доработаны в Институте. С 1992 года Дания помогает Институту в создании базовой сети GPS.

173. Помощь в проведении консолидации земель оказывает главным образом Дания. Цель заключается в создании системы географической информации (ГИС), которая была бы пригодна для использования в деятельности по консолидации земель. Это требует как конверсии данных, так и обновления имеющихся бумажных документов Национальным институтом топографии. Помимо этого в Дотнувском районе был проведен пилотный проект консолидации земель, за которым последовал второй проект, ставящий целью развитие сельской общины и поддержку местных инициатив.

174. В 1997-2000 годах помощь в развитии рынка недвижимости, массовой оценке стоимости земель и внедрении системы массовой оценки рыночной стоимости оказывала также Швеция. С 2001 года в проведении стоимостной оценки недвижимости Литве оказывает содействие и Финляндия. Основное внимание уделяется созданию карт стоимости земельных участков в пяти городах и развитию методов массовой стоимостной оценки для целей налогообложения.

175. Общий размер помощи, оказанной Европейским союзом Литве на цели управления земельными ресурсами, составляет 4,5 млн. евро. Сотрудничество по линии финансируемых ЕС программ началось в 1995 году. Основной целью различных проектов является ускорение земельной реформы, обеспечение надлежащей регистрации прав собственности на землю и развитие здорового земельного рынка в Литве.

176. Хотя осуществление программы PHARE в целом скоро завершится, срок ее действия был продлен в отношении следующих четырех проектов в области управления земельными ресурсами:

a) осуществляемого в настоящее время с участием Германии совместного проекта (бенефициар - Национальная земельная служба, продолжительность - 6 месяцев), ставящего целью обеспечение максимально эффективного использования остающихся в государственной собственности сельскохозяйственных земель. Он охватывает как юридические, так и практические аспекты;

b) проекта по линии PHARE "Аэрофотография, ортофотокарты, спутниковые снимки для системы идентификации земельных участков и пакетное обновление базы данных (бенефициар - Национальная земельная служба Литвы), объявленного 31 декабря 2003 года и начатого 1 сентября 2004 года. Цель его заключается в совершенствовании системы информации о земельных участках благодаря использованию спутниковых снимков. Соответствующая программа полетов пройдет весной 2005 года;

c) осуществляемого совместно с Австрией совместного проекта "Укрепление регистра предприятий в соответствии с достижениями Сообщества" (бенефициары - министерство юстиции, государственное предприятие "Центр регистров", нотариальные конторы), начавшегося в мае 2003 года, который призван содействовать созданию и ведению регистра юридических лиц Литвы и включает в себя технологические (ИТ) и организационно-инфраструктурные аспекты;

d) еще одного недавно начатого совместного проекта, ставящего целью создание пилотной системы связи между центральным ипотечным регистром Литвы и государственным предприятием "Центр регистров", а также повышение качества обслуживания клиентов.

177. ЕС разработал специальную программу сельскохозяйственного и сельского развития для присоединяющихся стран (САПАРД), с тем чтобы помочь странам-кандидатам, в частности в решении проблем в области сельскохозяйственного и сельского развития.

Освоением и мониторингом помощи, поступающей по линии САПАРД, занимается министерство сельского хозяйства. В 2000-2002 годах по линии САПАРД Литвой было получено 90 млн. евро. Финансирование в рамках этой программы продолжается.

178. Структурные фонды ЕС используются для финансирования приоритетных направлений региональной политики ЕС в странах-членах. В соответствии с нормативами ЕС был подготовлен единый программный документ, в котором определяются потребности Литвы с точки зрения ее развития и определяется долгосрочная стратегия развития с указанием приоритетных направлений работы, которые будут финансироваться из структурных фондов. Среди них фигурирует развитие городской и сельской инфраструктуры, а также электронного управления.

179. Литва сотрудничает с международными организациями через свое государственное предприятие "Центр регистров" и Национальную земельную службу. Обе эти организации входят в Европейскую ассоциацию национальных картографических органов "Евроджеографикс". Литва является членом Постоянного комитета по кадастру. Литовская ассоциация землемеров и Ассоциация оценщиков имущества являются членами соответствующей международной профессиональной ассоциации. Литва активно участвует в деятельности Рабочей группы по управлению земельными ресурсами Европейской экономической комиссии Организации Объединенных Наций.

180. В 2002 году Литва вошла в Европейскую службу земельной информации (ЕУЛИС), которая финансируется ЕС. Цель работы этой службы заключается в обеспечении унифицированного доступа к земельной информации во всех странах-членах через портал, который должен учитывать различия в национальном законодательстве в области защиты данных. В своей будущей деятельности по развитию инфраструктуры государственных регистров и электронного управления Литва будет опираться на международный опыт, накопленный в ходе осуществления проекта ЕУЛИС. Тем временем государственное предприятие "Центр регистров" начало предоставлять информацию по вопросам управления земельными ресурсами по линии своих консалтинговых услуг другим странам, в первую очередь Содружеству Независимых Государств.

-----