



**ЭКОНОМИЧЕСКИЙ
И СОЦИАЛЬНЫЙ СОВЕТ**

Distr.
GENERAL

ECE/HBP/WP.7/2009/5
31 March 2009

RUSSIAN
Original: ENGLISH

ЕВРОПЕЙСКАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КОМИССИЯ

**КОМИТЕТ ПО ЖИЛИЩНОМУ ХОЗЯЙСТВУ
И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЮ**

Рабочая группа по управлению земельными ресурсами

Шестая сессия

Женева, 18-19 июня 2009 года

Пункт 5 с) предварительной повестки дня

ПРОГРАММА РАБОТЫ НА 2010-2011 ГОДЫ

ОБЗОРЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

ОБЗОР УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ В БОЛГАРИИ

Записка секретариата

Резюме

В рамках программы работы Рабочей группы по управлению земельными ресурсами с 14 по 19 октября 2007 года Болгарию посетила исследовательская миссия, целью которой являлось проведение обзора управления земельными ресурсами (ECE/HBP/WP.7/2007/10, пункт 32). В настоящем документе обобщены выводы международных экспертов, участвовавших в этой миссии, и изложены программные рекомендации по совершенствованию практики управления земельными ресурсами в Болгарии. Полный вариант обзора управления земельными ресурсами будет обсуждаться государственными органами Болгарии и Рабочей группой в ходе шестой сессии (неофициальная записка 3).

I. ОСНОВНЫЕ ВОПРОСЫ И ПРОБЛЕМЫ, СВЯЗАННЫЕ С УПРАВЛЕНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ В БОЛГАРИИ

1. Переход Болгарии от централизованной экономики к экономике, ориентированной на рынок, начался в 1990 году. После окончания тяжелого финансово-экономического кризиса 1996 года в стране была принята программа широких структурных реформ, проводимых при международной поддержке. С тех пор проведен ряд институциональных реформ, имеющих ключевое значение для политики в области управления земельными ресурсами. В настоящем обзоре управления земельными ресурсами проводится анализ этих изменений в той мере, в какой они относятся к сельскохозяйственному сектору, системам кадастрового учета и регистрации прав на недвижимость, деятельности по проведению кадастровой съемки, геодезии и рынкам недвижимости.

Реформы в сельскохозяйственном секторе

2. Поскольку земли сельскохозяйственного назначения в Болгарии были экспроприированы у их собственников в ходе процесса коллективизации, возвращение всех земель производилось из фонда государственных земель. В период реформ на сельском хозяйстве негативно сказалось дробление сельскохозяйственных земель, которое явилось результатом процесса восстановления частной собственности на землю. В этой связи возникли существенные препятствия для долгосрочных инвестиций и эффективного использования парка сельскохозяйственных машин.

3. В процессе приватизации и распределения большей части обрабатываемых сельскохозяйственных земель среди населения большая часть государственных сельскохозяйственных предприятий была упразднена, при этом в некоторых случаях эффективные сельскохозяйственные предприятия были раздроблены на менее эффективные производственные единицы. С тех пор произошло сокращение сельскохозяйственного производства, сопровождавшееся ухудшением условий жизни в сельских районах.

4. Дробление земель представляет собой серьезную угрозу развитию сельских районов. В результате перераспределения прав собственности на землю 79% используемых сельскохозяйственных землевладений в настоящее время сдается в аренду. Альтернативные формы укрупнения земельных участков в Болгарии, включая добровольный обмен прав на аренду, добровольное укрупнение земельных участков и законодательное укрупнение земельных участков, зарекомендовали себя в качестве важного инструмента развития сельских районов. Укрупнение земельных участков может позволить сельхозпроизводителям повысить свою конкурентоспособность как за счет

предотвращения дробления участков, так и благодаря появлению возможностей для расширения размеров их землевладений. Однако рынок аренды не смог решить проблемы структурного дефицита в сельском хозяйстве Болгарии, связанного с размерами сельских хозяйств. Размеры арендных платежей чрезмерно высоки и экономически невыгодны. По-прежнему отсутствуют реальные стимулы, способствующие взятию земли в аренду. До настоящего времени проекты по укрупнению земельных участков могли быть реализованы только на добровольной основе в силу отсутствия соответствующего законодательства (т.е. закона об укрупнении земельных участков).

5. Агентство по делам геодезии, картографии и кадастрового учета (АГККУ) инвестирует значительные средства и прикладывает большие усилия в составление карт и обновление кадастров недвижимости и регистрацию границ землевладений и их закрепление на местности межевыми знаками; эта работа завершится не ранее 2015 года. Однако деятельность по укрупнению земельных участков следует завершить до проведения следующего этапа проведения работ по составлению карт, чтобы избежать повторного составления карт одних и тех же земельных участков.

6. Государственный земельный фонд (ГЗФ) является единственным механизмом, который существует в настоящее время для финансирования инициатив по земельной реформе. Общая площадь земель, находившихся в распоряжении ГЗФ на конец 2004 года, составляла 251 284 га. После 2003 года эта площадь сократилась в связи с отнесением их части к категории охраняемых районов, передачей прав собственности безземельным и малообеспеченным гражданам, использованием земельных участков в качестве компенсации и возвращением земельных участков бывшим владельцам.

Кадастровый учет и регистрация прав на землю: кадастровый учет

7. На существующую двухуровневую систему кадастрового учета недвижимости и регистрации прав на землю оказывают влияние изменения и тенденции, связанные с распределением обязанностей в сфере управления земельными ресурсами. Эти изменения затрагивают землепользование, налогообложение и охрану окружающей среды. Земельным вопросом и регистрацией прав на землю занимается большое число ведомств, включая Министерство регионального развития и общественных работ (кадастровый учет, региональное развитие и государственная собственность), Министерство сельского хозяйства и продовольствия (восстановление прав собственности на сельскохозяйственные земли и леса), Министерство обороны (составление топографических карт, аэрофотосъемка и построение опорных геодезических сетей), Министерство окружающей среды и водных ресурсов, Государственное лесохозяйственное агентство, 28 областных администраций и 264 муниципальных

администраций. В работе по управлению земельными ресурсами также участвуют частные кадастровые инженеры и агенты по недвижимому имуществу. Вместе с тем в системе не используется обновленная надежная информация о земельных ресурсах территорий, необходимая для разработки региональных планов и общих территориально-пространственных планов.

8. В 2001 году было учреждено Агентство кадастрового учета, ответственное за деятельность в области геодезии и картографии. В 2006 году оно было преобразовано в АГККУ. Агентство представляет собой корпоративный орган со штаб-квартирой в Софии и 28 территориальными подразделениями, представленными бюро по вопросам геодезии, картографии и кадастрового учета, находящимися в административных центрах областей. Агентство занимается деятельностью в области кадастрового учета, включая составление и ведение кадастровых карт, в тесном сотрудничестве с органами, занимающимися регистрацией прав на недвижимость.

9. До 25 апреля 2000 года (когда был принят Закон о кадастре и реестре прав на недвижимость) кадастровая информация о недвижимости собиралась и обрабатывалась разными органами. Согласно действующему законодательству любая передача прав собственности или других прав на землю ранее подлежала регистрации в приемных областных судах. С 1997 года эти функции были возложены на частнопрактикующих нотариусов.

10. Закон о кадастре и реестре прав на недвижимость, вступивший в силу 1 января 2001 года положен в основу реформы регистрации прав, связанной с переходом от принципа регистрации прав отдельных лиц к принципу регистрации прав на объекты недвижимости. Кадастровая информационная система разработана в качестве основы для формирования многопрофильного кадастра, который позволит сократить административные расходы. Закон регулирует порядок взаимодействия между АГККУ и Агентством по регистрации прав на недвижимость, а также обмена информацией между ними; такой обмен необходим для ведения современного, оперативного и точного кадастрового учета и регистрации прав на недвижимость. В реестрах будут содержаться данные обо всех объектах недвижимости на территории страны.

Кадастровый учет и регистрация прав на землю: регистрация прав на землю

11. Государственную политику в области регистрации прав на землю осуществляет Министерство юстиции. Агентство по регистрации прав на недвижимость является независимым корпоративным органом со своей штаб-квартирой в Софии и 113 приемными при региональных судах. Согласно принятому законодательству реформа

системы кадастрового учета и регистрации прав на недвижимость должна быть завершена до 2015 года, когда будет получен весь объем обновленных данных об объектах недвижимости.

12. Агентство по регистрации прав на недвижимость отвечает за организацию работы и управление деятельностью своих отделений, а также за создание и ведение реестра прав на недвижимость и взаимодействие между реестром прав на недвижимость и кадастром.

13. Реестр прав на недвижимость и кадастр будут связаны через единые идентификаторы, которые будут присвоены каждому объекту недвижимости. После того как реестр начнет свою деятельность, кадастр продолжит сбор и обработку информации о местоположении и границах объектов недвижимости, а реестр будет проводить регистрацию данных, касающихся прав собственности и других прав на недвижимость.

14. Эта система должна обслуживать оба агентства и, таким образом, обеспечивать реализацию принципа "одного окна" с целью обслуживания широкого круга групп пользователей, включая местные и центральные органы власти, а также частный сектор. Единый идентификатор, обеспечивающий взаимосвязь кадастра и реестра прав на недвижимость, будет иметь вид единого номера, присваиваемого в соответствии с процедурами, условиями и положениями соответствующих законодательных актов.

Кадастровая съемка

15. Кадастр охватывает лишь ту часть территории, на которую составляются утвержденные кадастровые карты и в отношении которой ведется кадастровый учет (на время проведения миссии на такую территорию приходилось около 12-13% территории Болгарии). В конце 2007 года кадастром было охвачено более 3 млн. объектов недвижимости, находящихся главным образом на территориях, имеющих привлекательность для инвестиций с хорошо развитыми земельными рынками. Согласно оценкам АГККУ (в случае финансирования) до конца 2010 года кадастровой информацией будет охвачено около 65% всех объектов недвижимости страны.

16. Кадастровая карта и реестры кадастрового учета готовятся на основе существующих карт владений, на которые восстановлены права собственности (предоставляемых муниципальными отделами сельского хозяйства), и действующих кадастровых планов поселений (предоставляемых муниципальными администрациями).

17. Кадастровая карта основана на системе координат 1970 года и выполнена в масштабах 1:1 000 для городских территорий и 1:5 000 для сельских территорий. Вследствие того, что восстановление прав собственности на сельскохозяйственные земли и леса частично проводилось на основе топографической съемки, проведенной в масштабе 1:5 000 без указания точных границ, возник ряд неточностей (например, в геометрической информации и данных). Ошибки стали следствием очевидных случаев пересечения или пробелов между границами на картах, указывающих землевладения, на которые были восстановлены права собственности, и границами на кадастровых планах земель поселений, т.е. между границами прилегающих территорий.

18. С определением границ прилегающих территорий связаны серьезные препятствия в проведении реформы управления земельными ресурсами в Болгарии; в этой связи возникают существенные затруднения и задержки в процессе утверждения кадастровой карты в соответствии с законом. Устранение ошибок, относящихся к границам прилегающих территорий, проводится в процессе составления кадастровой карты. Имеющим лицензию кадастровым инженерам, которые составляют карту, предлагается внести коррективы с целью устранения этих ошибок, и официальная комиссия (в составе представителей АГККУ и Министерства сельского хозяйства и продовольствия, должностное лицо отдела сельского хозяйства и муниципальной администрации) проводит ее рассмотрение и принимает или отклоняет поступающие предложения. Благодаря этому в утвержденной кадастровой карте устраняются проблемы с границами прилегающих территорий (сфера ведения АГККУ). Однако у владельцев сельскохозяйственных земель на этих территориях остаются прежние свидетельства о собственности, в которые не были внесены изменения с учетом поправок, внесенных в карту. Внесение изменений в свидетельство о собственности относится к компетенции Министерства сельского хозяйства и продовольствия, а также сельскохозяйственных служб. Проблема связана с тем обстоятельством, что согласование изменений, вносимых в карты, не носит обязательного характера, а оформление этих изменений происходит с задержками из-за отсутствия сельскохозяйственных земель, предназначенных для компенсации владельцам (или недостаточного финансирования), а также ряда других административных причин. Без предварительного решения этих вопросов, связанных с правами собственности, невозможно заключение имеющих юридическую силу сделок или получения ипотечного кредита под залог земельных участков.

19. Кадастровая карта и кадастровые реестры обновляются на основе информации, которая должна представляться АГККУ в случае создания новых объектов недвижимости, передачи прав собственности, дробления или объединения объектов недвижимости, устранения неполноты информации и ошибок и т.д. Ведение утвержденной кадастровой карты и кадастровых реестров оплачивается собственниками недвижимости (государство более не выделяет финансовых ресурсов на эту деятельность).

20. Кадастровая карта и кадастровые реестры хранятся на традиционных носителях информации, а также в цифровой форме на магнитных, оптических и других технических носителях.

21. Проведение кадастровой съемки для целей кадастрового учета, геодезических и картографических измерений может выполняться только лицами, имеющими лицензию. Процесс выдачи лицензии регулируется АГККУ. В Болгарии насчитывается более 300 компаний, получивших лицензию на проведение кадастровой съемки, но фактически работы в данной области проводят около 40-50 компаний.

Геодезия

22. Вся территория Болгарии будет охвачена новой геодезической системой, которая называется Болгарской системой геодезических измерений. В ее основу будут положены принципы функционирования Европейской земной референцной системы (ЕЗРС). Болгарская система геодезических измерений будет включать в себя основные геодезические параметры, а именно систему геодезических координат, систему высот и картографическую проекцию.

23. Ввиду отсутствия финансовых ресурсов крупномасштабной цифровой топографической картой к настоящему времени охвачено только 10% территории страны. В 2006 году на всей территории Министерство сельского хозяйства и продовольствия Болгарии в координации с Министерством обороны провело аэрофотосъемку с целью составления цифровой ортофотокарты (в масштабе: 1:5 000).

Рынки недвижимости

24. С 1948 года аренда сельскохозяйственных земель была в законодательном порядке запрещена (за некоторыми исключениями). В то время земля еще рассматривалась в качестве основного фактора производства и находилась в частной собственности, но результаты экономической деятельности были объявлены государственной собственностью. Таким образом, де-юре и де-факто земельные арендные отношения были заморожены.

25. В начале переходного периода (1989 год) было принято новое законодательство, стимулировавшее в Болгарии заключение договоров на аренду земель. Ввиду восстановления официальных границ земельных участков, существовавших до коллективизации, на завершение реформы потребовалось длительное время. В 2002 году,

согласно статистическим данным, было восстановлено почти 100% прав собственности на сельскохозяйственные земли.

26. В настоящее время болгарский рынок недвижимости развивается очень высокими темпами, о чем свидетельствуют показатели оборота недвижимости, которые в 2007 году составили 11,36 млрд. евро. Этот показатель отражает общую стоимость сделок с землей и зданиями в стране. В 2006 году оборот в этом секторе приближался к 9 млрд. евро. Прирост числа сделок с недвижимостью и рост цен на недвижимость являются наиболее точным показателем для оценки положения на рынке недвижимости.

27. В 2007 году строительный сектор Болгарии относился к числу тех секторов, которые развивались наиболее высокими темпами, а среднегодовое значение его темпов роста составило 15%. Согласно расчетам в 2007 году было совершено 292 000 сделок с недвижимостью. Увеличение инвестиций в туризм и производственный сектор, а также потребность в современной инфраструктуре оказали позитивное воздействие на расширение строительства.

28. В настоящее время для иностранных граждан или иностранных юридических лиц нет ограничений на приобретение помещений и зданий или на приобретение прав собственности в установленном для них порядке. Однако Конституцией Республики Болгария и Законом о правах собственности установлены особые ограничения, позволяющие контролировать приобретение земельных участков иностранными гражданами.

29. Владелец здания, изолированных помещений, находящихся в здании (например, квартир, магазинов, студий) или земельного участка в городском районе обязан платить ежегодный налог на недвижимость и сборы за удаление отходов. Парламент наделил муниципалитеты правом устанавливать ставки налога на недвижимость, а также ставки налогов, уплачиваемых в связи с наследованием, дарением недвижимости и получением от государства права на владение землей.

30. На момент покупки недвижимости ставка налога может колебаться в пределах 2-4% налоговой стоимости недвижимого имущества; в случае обмена недвижимым имуществом ставка зависит от налоговой оценки наиболее дорогого объекта недвижимости. Начиная с 2008 года ветхие здания (или опасные с санитарно-гигиенической точки зрения) будут впервые облагаться налогом на здания и строения.

31. В Болгарии есть общедоступные источники информации, где можно узнать цены на недвижимость. Индекс рынка торговли недвижимостью (ИРТН), который позволяет

получать информацию о ценах на индивидуальные жилые дома и квартиры в многоквартирных домах, рассчитывается Национальной ассоциацией компаний по торговле недвижимостью. Однако этот индекс не лишен некоторых недостатков, поскольку он рассчитывается лишь на ежеквартальной основе. Он является чрезмерно общим и не позволяет проводить сопоставление цен на недвижимость по ее типу или местоположению.

32. Необходимыми экспертными знаниями в области оценки обладают две ведущие ассоциации: Болгарская ассоциация экспертов по оценке стоимости предприятий, основной сферой деятельности которой является проведение оценки предприятий в целом (но в ее составе имеется секция по оценке недвижимости, в которой занято несколько сотен человек), и Национальная ассоциация экспертов по оценке недвижимости, в составе которой в настоящее время насчитывается около 200 членов.

33. В отношении доступности кредита можно отметить, что в 2007 году объем выданных ссуд увеличился на 58% по сравнению с предыдущим годом. Хотя Национальный банк Болгарии (НББ) в сентябре 2007 года увеличил размеры минимальных обязательных резервов с 8 до 12% с целью предотвращения спекулятивных атак на лев, количество выдаваемых населению ссуд сохраняется на прежнем уровне. Несмотря на увеличение стоимости кредитов, болгарские банки, более 85% которых принадлежат зарубежным владельцам, предпочли самостоятельно покрыть эти расходы, с тем чтобы сохранить конкурентоспособные ставки процентов по ссудам.

34. В целом в 2006 году объем иностранных инвестиций в Болгарию составил 4 млрд. евро, что эквивалентно 16% валового внутреннего продукта (ВВП) страны. За последние годы роль банков в Болгарии существенно повысилась, а общая стоимость банковских активов в настоящее время равна 97% ВВП. По мнению экспертов банковской отрасли, конкуренция между банками в перспективных областях предпринимательства привела к сужению спреда по процентным ставкам.

II. РЕКОМЕНДАЦИИ ПРОГРАММНОГО ХАРАКТЕРА

Сотрудничество

35. Необходимо усилить сотрудничество и координацию между органами власти, занимающимися различными вопросами управления земельными ресурсами; в первую очередь, это касается четкого распределения основных обязанностей (в условиях, когда каждое агентство отчетывается перед одним отраслевым министерством) в сочетании с обеспечением в достаточном количестве людскими и финансовыми ресурсами.

Ответственность за управление земельными ресурсами (включая укрупнение земельных участков) целесообразно возложить только на один государственный орган.

36. Во избежание ошибок в картах земель сельскохозяйственного назначения, на которые восстановлены права собственности, следует укреплять сотрудничество между министерствами сельского и лесного хозяйства и регионального развития и общественных работ. Все это будет способствовать повышению точности кадастровых карт в будущем.

37. Со времени своего основания АГККУ приняло на себя многочисленные дополнительные обязанности в области геодезии и картографии. Общая численность работающих в нем сотрудников отражает расширение сферы ответственности, которая была возложена на агентство. Кроме того, важно ежегодно выделять бюджетные средства, необходимые для обеспечения полного охвата территории страны кадастровой картой. Во многих отношениях проведение практической работы по-прежнему зависит от многих заинтересованных сторон, не относящихся к государственному сектору.

38. Следует создать объединенную и полностью интегрированную информационную систему, включающую в себя реестр прав на недвижимость и кадастр, данные которых должны быть доступны на всей территории Болгарии. Для всех органов власти и других пользователей информации следует открыть регулируемый доступ к объединенной базе данных в качестве одного из элементов национальной инфраструктуры пространственных данных.

39. Инфраструктура геодезических измерений и съемки топографических карт во всех масштабах должна поддерживаться одним гражданским государственным учреждением.

Законодательство

40. Законодательное регулирование передачи прав на недвижимость и других прав позволит ускорить переход от нынешней системы (реестр, основанный на учете отдельных лиц) к системе, в которой основой регистрации являются фактические объекты недвижимости и существующие права на них. Эта система позволит обеспечить точный учет передачи прав на недвижимость и, кроме того, принимать во внимание потребности, возникающие в связи с иностранными инвестициями.

41. Для предотвращения неоправданных капиталовложений в сельскохозяйственные земли (и спекуляций ими) необходимо перейти на применение методов планирования, а также принять дополнительные правовые акты. Следует установить налог на

сельскохозяйственные земли, а существующие исключения в связи с налогообложением земель должны быть отменены.

Земельная реформа и укрупнение земельных участков

42. В стране отсутствует стратегия в области землеустройства, предусматривающая репрофилирование фермерских хозяйств. Сельхозпроизводители могут расширять свои земельные владения путем аренды или покупки земли. Рынок аренды является нетранспарентным, а добровольные инициативы по укрупнению земельных участков не могут позволить решить проблему структурного дефицита, связанного с размерами фермерских хозяйств. Ставки арендной платы чрезмерно высоки и экономически невыгодны. По-прежнему отсутствуют реальные стимулы, поощряющие аренду земли. В качестве наиболее важного долгосрочного решения проблемы рассматривается законодательное регулирование укрупнения земельных участков, которое включает в себя создание правовых инструментов для проведения мероприятий как обязательного, так и добровольного характера по укрупнению земельных участков. Кроме того, в законодательстве следует отразить опыт моделей государственно-частного партнерства, которые нашли применение в пилотных проектах. Следует укреплять международное сотрудничество в области общих процессов укрупнения земельных участков и повышения качества жизни в сельских районах.

43. Следует учредить корпоративный орган, объединяющий всех землевладельцев, и наделить его правами юридического лица для каждого проекта по укрупнению земельных участков с целью гарантирования участия всех заинтересованных сторон и избежания произвольного подхода в процессах принятия решений. Для получения совместного финансирования от Европейского союза важно, чтобы укрупнение земельных участков предусматривалось во всех соответствующих плановых документах, а также в стратегических документах и соглашениях, например в Программе развития сельских районов на 2007-2013 годы (ПРСР). Так, предусмотренная ПРСР мера 141 не была осуществлена. Эта мера направлена на усиление поддержки полутоварных фермерских хозяйств и тем самым на расширение их перспектив в будущем. В настоящее время на долю таких хозяйств приходится незначительная доля экономики, поскольку основной объем их производства предназначен для собственного потребления, а на рынке сбывается лишь незначительная часть их продукции, но они, возможно, обладают потенциалом для превращения в жизнеспособные коммерческие предприятия агробизнеса, предпочтительно за счет субсидирования инвестиций.

Развитие сельских районов

44. Инициативам правительства по поощрению необходимых структурных изменений в сельском хозяйстве должно предшествовать определение стратегических приоритетов, учитывающих более широкие перспективы по сравнению с задачами, формулируемыми в просьбах местных заинтересованных сторон о предоставлении субсидий.

45. В практике землеустроительной работы в связи с использованием Государственного земельного фонда необходимо руководствоваться видением стратегических перспектив, которые должны быть направлены на реализацию долгосрочных задач развития сельских районов.

46. Отсутствие начального капитала, судя по всему, является серьезным препятствием для потенциальных предпринимателей в сельских районах. Следует принять схемы выдачи первоначальных микрокредитов, способствующих доступу к кредитованию мелких сельскохозяйственных предприятий. Поскольку коммерческие банки, судя по всему, не являются надлежащими партнерами нетоварных хозяйств в плане кредитования, одним из вариантов могло бы явиться принятие используемого в Германии подхода к микрофинансированию (например, Кооперативным союзам "Райффайзен").

47. Принципиально важное значение имеет создание и поощрение атмосферы информированности политических кругов и общественности о потребностях и преимуществах эффективного землеустройства, а также о целях, возможностях и последствиях укрупнения земельных участков. Законодательную работу следует сопровождать проведением информационно-коммуникационных кампаний.

Рынки недвижимости

48. С целью повышения прозрачности на рынках недвижимости и предотвращения спекуляции землей следует готовить и осуществлять схемы городского планирования. Правила и ограничения в области зонирования землепользования должны доводиться до сведения общественности как в городских, так и сельских районах. Все участники рынка должны иметь доступ к более качественной, актуальной и надежной информации о ценах на недвижимость и сделки с ней. Все это позволит существенно повысить прозрачность на рынке.

Наращивание потенциала

49. Крайне важное значение для дальнейшего совершенствования системы контроля качества в различных областях землеустройства имеет подготовка экспертов и государственных служащих, а также проведение кампаний по повышению информированности. Кроме того, имеющуюся информацию также следует распространять через средства массовой информации и на всех уровнях системы образования.

Сборы и платежи

50. Проводимая в настоящее время работа по кадастровому учету не позволяет возмещать расходы на него. Следует создать системы на принципах возмещения затрат путем введения соответствующих сборов и платежей, позволяющих покрывать полностью все или, как минимум, часть затрат, связанных с предоставлением услуг кадастрового учета и регистрации прав.

Технические аспекты

51. Следует добиваться, чтобы в будущем все процедуры обмена данными между агентствами и нотариальными конторами о сделках с недвижимостью или регистрации ипотек осуществлялись в электронной форме. Для этого потребуются применение открытых систем, в том числе в муниципалитетах, и использование возможностей ГИС. Необходимо подготовить и принять четкие транспарентные правила заключения соглашений об обмене данными, доступе к ним и их использовании.

52. Следует усилить координацию получения аэрофотоснимков в ортографической проекции с целью избежания дублирования и получения максимальных выгод. Необходимо принять эффективные процедуры контроля качества. При необходимости следует смягчить требования кадастровых стандартов как минимум на переходный период с учетом возможности применения фотограмметрических методов в создании кадастровой карты, с тем чтобы в кратчайшие сроки сформировать массив пространственных данных широкого назначения. Установление платежей для потребителей, желающих получить доступ к информации, могло бы способствовать реализации планов по возмещению затрат.

53. Необходимо регулярное обновление средств аппаратного обеспечения и программных приложений и проведение на постоянной основе оптимизации цифровых данных. Следует выделять достаточные средства, с тем чтобы обеспечить соответствие самым последним изменениям в области информационной технологии.

54. Следует в кратчайшие сроки принять единообразную и четко определенную координационную систему, с тем чтобы избежать разделения национальной территории на четыре координатные зоны.

55. С помощью правовых и практических мер можно оперативно решить проблему прилегающих территорий, которая, как представляется, является серьезным препятствием для скорейшего завершения и утверждения кадастровой карты. Потребуется усилить сотрудничество между отдельными агентствами (например, АГККУ и Министерством сельского хозяйства и продовольствия), а также выделить достаточные ресурсы с целью содействия выплаты компенсаций землевладельцам.

Коммерческие вопросы

56. Государству следует проводить мониторинг изменений на рынке недвижимости, поскольку всплески на рынке и случаи резкого повышения цен могут "перегреть" экономику. Важно заниматься прогнозированием текущих изменений цен на недвижимость (например, путем создания реестра всех сделок с недвижимостью с указанием информации по ценам).

57. Следует продолжать внедрение электронных средств управления земельными ресурсами с уделением основного внимания принципу "одного окна". Все это повысит общее качество услуг, предлагаемых гражданам.
