



**ЭКОНОМИЧЕСКИЙ
И СОЦИАЛЬНЫЙ СОВЕТ**

Distr.
GENERAL

ECE/HBP/2006/6
27 July 2006

RUSSIAN
Original: ENGLISH

ЕВРОПЕЙСКАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КОМИССИЯ

КОМИТЕТ ПО ЖИЛИЩНОМУ ХОЗЯЙСТВУ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЮ

Шестьдесят седьмая сессия

Женева, 18-20 сентября 2006 года

Пункт 3 d) предварительной повестки дня

**РАБОЧЕЕ СОВЕЩАНИЕ ПО ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫМ РАМКАМ
ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО**

Доклад, подготовленный делегацией Грузии в сотрудничестве с секретариатом*

Введение

1. Рабочее совещание по институциональным рамкам для обеспечения прав на недвижимое имущество состоялось 11-12 мая 2006 года в Тбилиси. Оно было организовано Национальным агентством государственной регистрации министерства юстиции Грузии.
2. В работе совещания участвовали представители следующих стран: Австрии, Азербайджана, Армении, Беларуси, бывшей югославской Республики Македонии, Венгрии, Германии, Грузии, Исландии, Испании, Латвии, Литвы, Монголии, Нидерландов, Норвегии, Румынии, Словакии, Соединенного Королевства, Соединенных Штатов, Таджикистана, Турции, Финляндии, Хорватии, Чешской Республики, Швейцарии и Швеции.

* Настоящий документ был представлен в указанные выше сроки ввиду задержек, связанных с обработкой материалов.

3. На совещании также присутствовали представители Всемирного банка, Международной федерации маклеров по недвижимому имуществу (МФМНИ), Международной федерации геодезистов (МФГ), ЮСАИД и секретариата ЕЭК ООН.

4. Председатель Национального агентства государственной регистрации (НАГР) г-н Давид Эгиашвили открыл рабочее совещание и приветствовал его участников.

5. С приветственными заявлениями выступили:

г-н Микаэль Кунц, секретариат ЕЭК ООН

г-н Петер Кройцер, Председатель Рабочей группы по управлению земельными ресурсами ЕЭК ООН

г-н Леван Безашвили, Председатель Юридического комитета парламента Грузии.

6. С программным заявлением выступил государственный министр Грузии г-н Каха Бендукидзе.

7. Цель рабочего совещания заключалась в обсуждении вопросов, связанных с:

- а) развитием учреждений, занимающихся регистрацией прав на недвижимое имущество;
- б) повышением степени безопасности собственности и прав на недвижимое имущество;
- и с) совершенствованием обслуживания потребителей.

8. Участники рабочего совещания рассмотрели указываемые ниже темы.

Заседание I: Тематические исследования по институциональным рамкам для управления земельными ресурсами

Председатель: г-н Петер Кройцер, Председатель Рабочей группы по управлению земельными ресурсами (Германия)

Руководитель обсуждения: г-н Хайнц Кёниг, Федеральное управление метрологии (БЕВ) (Австрия)

Доклады:

"Институциональная реформа в Грузии" - г-н Давид Эгиашвили, Председатель НАГР, Грузия

"От гарантий владения недвижимым имуществом к землепользованию в городских и сельских: роль МФГ в обслуживании потребностей обществ" - г-н Хольгер Магел, Президент, МФГ

"Институциональные рамки системы регистрации недвижимости в Литве" - г-н Кестутис Сабалиаускас, Генеральный директор, государственное предприятие "Центр регистров" (ГПЦР) (Литва)

Заседание II: Тематические исследования стран Кавказского региона

Председатель: г-н Кестутис Сабалиаускас, генеральный директор, ГПЦР (Литва)

Руководитель обсуждения: г-н Бронисловас Микута, ГПЦР (Литва)

Доклады:

"Реформа Регистрационного управления Тбилиси" - г-жа Теа Дабрундашвили, первый заместитель Председателя, НАГР (Грузия)

"Опыт Армении в области кадастровой системы" - г-н Хаик Саакян, Государственный комитет кадастра недвижимого имущества (ГККНИ) (Армения)

"Орган по регистрации прав на недвижимое имущество Азербайджана" - г-н Илхам Байрамов, заместитель руководителя Службы государственного реестра недвижимого имущества при кабинете министров Азербайджана

"Важная роль государственного земельного кадастра в управлении земельными ресурсами" - г-н Хузейнли Рафик, Государственный комитет земли и картографии Азербайджана

Заседание III: Тематические исследования стран Центральной Азии

Председатель: г-н Важа Чопикашвили, руководитель Регистрационного управления, НАГР (Грузия)

Руководитель обсуждения: г-н Юрай Валис, Орган по геодезии, картографии и кадастрам (Словакия)

Доклады:

"Последние изменения в правах землепользования в Таджикистане" - г-н Махмуджон Хабиоров, заместитель Председателя, Государственный комитет по землеустройству (Таджикистан)

"Кадастровый проект и другие сопутствующие проекты в Таджикистане" - г-н Эке Олсон, руководитель проектов (Шведская землемерная инспекция)

"Опыт Шведской землемерной инспекции в области разработки кадастров в странах Восточной Европы и Центральной Азии" - г-н Томми Остерберг, технический директор (Шведская землемерная инспекция)

Заседание IV: Тематические исследования по совершенствованию обслуживания потребителей

Председатель: г-жа Теа Дабрундашвили, первый заместитель Председателя, НАГР, (Грузия)

Руководитель обсуждения: г-н Эдвард Бердселл, заместитель Исполнительного директора, Земельный регистр Ее Величества (Соединенное Королевство)

Доклады:

"Институциональные рамки для совершенствования обслуживания потребителей в рамках регистров Шотландии" - г-н Маркус Макензи, Регистр Шотландии

"Онлайновый режим кадастров" - г-н Рик Вутерс, организация "Кадастр интернэшнл" (Нидерланды)

Заседание V: Тематические исследования по опыту других стран

Председатель: г-н Йоахим Томас, Федеральная рабочая ассамблея по застройке земельных участков Германии

Руководитель обсуждения: г-н Дамир Пахич, заместитель директора, Государственные геодезические органы (Хорватия)

Доклады:

"Институциональная реформа в Монголии" - Батбилег Чинзориг, руководитель проекта по наращиванию потенциала и развитию людских ресурсов (Монголия)

"Земельный регистр и кадастровая система Турции" - г-н Седат Бакиси и г-н Синази Байрактар, Генеральная дирекция земельного регистра (Турция)

Резюме и выводы

9. Национальное агентство государственной регистрации (НАГР) Грузии имеет своей целью: а) обеспечить регистрацию и признание прав на недвижимое имущество в рамках юридического процесса регистрации; б) обеспечить доступность информации в государственном регистре; и с) разработать унифицированные и ориентированные на потребителей процессы и системы информации о недвижимом имуществе. В настоящее время в интересах достижения этих целей Агентство осуществляет институциональную, законодательную, административную и технологическую реформы. Институциональная реформа предусматривает следующее:

- создание НАГР;
- учреждение территориальных регистрационных управлений вместо региональных управлений по землепользованию;
- создание Центра по управлению информацией;
- деятельность по кадастровой съемке, осуществляемая дипломированными геодезистами;
- уменьшение сроков регистрации;
- оптимизация процедур регистрации;
- дифференцированные сборы за регистрацию;
- оказание специализированных услуг основным пользователям системы;
- регистрация объектов муниципальной и церковной собственности;
- регистрация строящегося недвижимого имущества.

10. Для решения такой задачи, как объединение процесса устойчивого развития общества с эффективным управлением природными ресурсами, необходимо внедрить практику и системы устойчивого землеустройства. Поэтому вполне разумно и даже обязательно внедрять практику развития гарантий владения недвижимостью и управления земельными ресурсами в систему землеустройства со всеми ее важнейшими элементами, такими, как стоимостная оценка земель, рынки земли, землепользование и другие аналогичные аспекты. Надлежащая практика управления основывается на надлежащей практике землеустройства и требует усилий со стороны как гражданского общества, так и специалистов - энтузиастов своего дела.

11. Отмечаемые в Литве важные экономические реформы, восстановление прав собственности, приватизация и текущий процесс развития современной системы управления недвижимостью полностью изменили институциональные рамки практики управления недвижимым имуществом. 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, предоставлением официальной информации, хранящейся в регистрах, и обновлением кадастровых планов. Министерство юстиции готовит проекты законов и правительственных постановлений и осуществляет надзор за деятельностью таких учреждений, как государственное предприятие "Центр регистров" и Центральное управление ипотек и нотариальные конторы. Кадастровая съемка земель и зданий проводится как государственным, так и частным сектором в лице землемерных компаний, работающих только на основании лицензий, полученных в Национальной земельной службе. Центральное управление ипотек ведет ипотечный регистр, регистр актов конфискации имущества, регистр семейной собственности, регистр долгосрочной аренды и купли-продажи в рассрочку и регистр завещаний.

12. В настоящее время осуществляется реформа Тбилисского регистрационного управления, являющегося крупнейшим подразделением НАГР, в которое ежедневно обращается около 1 000 клиентов и в котором совершается около 150 000 сделок. Средства программного обеспечения процесса регистрации включают в себя: а) клиент-серверные приложения; б) средства для ликвидации дублирования функций; в) удобный для пользователей интерфейс; и д) механизмы для борьбы с коррупцией.

13. Осуществляющаяся в Армении в период 1997-2006 годов реформа системы кадастров недвижимого имущества имеет следующие цели: а) внедрение современной системы кадастров недвижимого имущества; б) разработка институциональных и юридических рамок для этой системы; в) внедрение системы стоимостной оценки на основе рыночных критериев в целях налогообложения; и д) создание унифицированной

базы данных о недвижимости. Государственный комитет кадастра недвижимого имущества (ГКК) является государственным органом, имеющим следующую структуру:

- центральный аппарат ГКК;
- Центр по вопросам геодезии и кадастровых планов;
- Центр по вопросам землеустройства и мониторинга;
- Информационный центр;
- 48 местных отделений.

14. Создаваемый в настоящее время в Азербайджане государственный земельный кадастр представляет собой унифицированную систему баз данных, содержащих информацию юридического и технического характера. С мая 2006 года ведение регистра недвижимого имущества осуществляется с использованием унифицированной базы данных. В этот период только в Бакинском региональном департаменте было зарегистрировано 4 895 различных объектов недвижимого имущества. Разработаны планы по передаче в электронную базу данных всей информации о регистрации прав на недвижимое имущество, которая собирается региональными отделениями. В ближайшем будущем будут разработаны новые специализированные средства программного обеспечения, которые позволят связать центральное отделение с региональными департаментами страны.

15. В настоящее время в Республике Таджикистан осуществляется институциональная реорганизация обязанностей в области управления земельными ресурсами. Согласно проекту закона о регистрации прав и сделок в отношении недвижимого имущества регистрация прав на землю будет проводиться Государственным комитетом по землеустройству, а регистрация прав на недвижимое имущество, не связанное с землей, - нотариальными конторами (министерство юстиции).

16. В настоящее время Шведская землемерная инспекция осуществляет проект по разработке современного кадастра в Таджикистане. Основными компонентами проекта являются: а) разработка кадастра; б) разработка юридических рамок; и с) возмещение расходов. В число юридических целей входят такие, как гарантии владения недвижимым имуществом; разработка инфраструктуры рынка земли; и создание институциональных рамок. Сам по себе рынок собственности не может содействовать экономическому развитию сельского хозяйства и других видов землепользования. Другими важными факторами являются доступ к выходным услугам; цены; доступ к входным ресурсам (семена, удобрения, рабочая сила, энергия) и защита от спекуляции землей.

17. В структуру Генеральной дирекции земельного регистра и кадастра Турции входят центральные и провинциальные подразделения. С учетом важного места, занимаемого им в государственной структуре, его обязанностей и функций Генеральный директорат действует под руководством министерства общественных работ. Он отвечает за решение следующих задач:

- подготовка и регистрация всех видов контрактов, связанных с недвижимым имуществом;
- контроль, защита и ведение регистров недвижимого имущества и земли, которые входят в сферу обязанностей государства;
- включение объектов недвижимого имущества в планы путем разработки национального кадастра; и
- определение и обеспечение процесса применения принципов координации и развития услуг в области земельного регистра, кадастра и кадастровых планов.

18. В 2003 году с Монголии в структуре министерства строительства и городского развития был создан орган по вопросам земли, геодезии и картографии. В число основных задач входят следующие:

- разработка всеобъемлющей и ясной политики и стратегии;
- наращивание потенциала в области людских ресурсов;
- повышение степени обеспеченности прав на недвижимое имущество;
- развитие рынка земли и совершенствование обслуживания общественности;
- совершенствование координации действий правительственных организаций и министерств.

Выводы

19. Участники рабочего совещания изучили различный опыт и перспективы, существующие в тех или иных странах. Несмотря на крупные успехи, достигнутые в ходе процесса осуществления реформы с точки зрения значительного совершенствования процедур регистрации прав собственности, некоторые аспекты по-прежнему находятся на раннем этапе развития и требуют поиска дополнительных решений, с тем чтобы сделать полученные результаты более эффективными и устойчивыми. В ходе рабочего совещания его участники сделали следующие выводы:

- в настоящее время директивные органы большинства стран - членов ЕЭК ООН рассматривают существующие институциональные рамки. Отчетливо

проявляется тенденция в сторону более тесной интеграции различных земельных органов и учреждений, как, например, в сфере централизации и объединения данных о кадастре недвижимого имущества, земельном регистре и кадастровых планах в рамках одной системы;

- цель национальных органов заключается в предоставлении потребителям простого доступа к информации, оперативной регистрации и обслуживанию при оправданных издержках. Основными факторами являются ясность, совместимость и гарантии регистрации, законодательства и соответствующих процедур. Настоятельно рекомендуется обеспечить простоту и транспарентность оперативных и недорогостоящих процедур регистрации, с тем чтобы ликвидировать коррупцию и сделать их ориентированными на клиентов;
- подходы, используемые в отдельных странах с целью создания систем кадастров и регистрации земли, являются различными в зависимости от индивидуальных и исторических обстоятельств. Системы кадастров и регистрации следует разрабатывать в соответствии с рекомендациями ЕЭК ООН по управлению земельными ресурсами и адаптировать их к национальной экономической ситуации и традициям;
- геодезические органы и органы по регистрации земель являются частью динамического процесса и процесса развития, который включает в себя такие аспекты, как регистрация земель и собственности, управление земельными ресурсами и землеустройство. Хотя задачи "управления земельными ресурсами" четко определены, вопросы о "землеустройстве" охватывают более широкий круг задач. Необходимо обсудить соответствующие задачи "землеустройства" в интересах создания эффективных институциональных рамок;
- международная экономика требует более унифицированного доступа к данным и информации о земле с едиными пространственными ссылками. Необходимо учесть требования в отношении более унифицированной информации путем использования и совершенствования существующих инструментов (таких, как Руководящие принципы ЕЭК ООН относительно кадастровых номеров объектов недвижимости и проект ЕЗИС);
- следует разработать упрощенную и удобную для клиентов систему обслуживания с целью удовлетворения потребностей и спроса клиентов в

интересах повышения качества обслуживания и сокращения спроса на государственные ресурсы и средства государственного бюджета;

- следует оптимизировать процедуры регистрации и внедрить автоматизированные системы регистрации;
- следует усовершенствовать системы регистрации собственности, которые необходимо будет подсоединить к банкам, кредитным компаниям и другим потенциальным клиентам;
- следует создать простые, ориентированные на клиентов, эффективные и экономически уместные, транспарентные и безопасные системы;
- следует укрепить партнерские связи между частным и государственным секторами, а частный сектор необходимо привлекать к процессам управления земельными ресурсами;
- следует внедрить кадастровые и регистрационные электронные системы обслуживания и обеспечить круглосуточную доступность к ним семь дней в неделю;
- следует расширить, укрепить и в большей степени систематизировать существующее сотрудничество между национальными и международными учреждениями в области развития, профессиональными ассоциациями, НПО, частным сектором и университетами по вопросам, связанным с правами собственности;
- настоятельно рекомендуется проводить регистрацию всех видов недвижимого имущества (сельскохозяйственные, несельскохозяйственные земли и строения), а также всех видов прав на недвижимое имущество силами одного и того же учреждения. Это позволит обеспечить оптимальный доступ к информации о собственности для общественности, а также для частных клиентов. Наличие информации о всех правах и ограничениях на собственность в одном месте позволит значительно повысить эффективность существующей системы путем сокращения затрат, связанных с миграцией данных между различными учреждениями.