



Европейская экономическая комиссия

Комитет по жилищному хозяйству и землепользованию

Семьдесят четвертая сессия и Совещание министров

Женева, 7–9 октября 2013 года

Пункт 5 с) предварительной повестки дня

Обзор осуществления программы работы на 2012–2013 годы

Управление земельными ресурсами и землепользование

Обзор деятельности, проведенной Рабочей группой по управлению земельными ресурсами

Записка Рабочей группы

Резюме

Рабочая группа по управлению земельными ресурсами является межправительственным органом, который под эгидой Комитета поощряет и совершенствует деятельность по управлению земельными ресурсами и землепользованию в регионе ЕЭК. В настоящей записке приведена информация о деятельности, проведенной Рабочей группой для завершения выполнения ее программы работы на 2012–2013 годы, утвержденной Рабочей группой на ее седьмой сессии.

Программа работы, структура которой соответствует тематическим блокам "Политика в области управления земельными ресурсами", "Основные тенденции в управлении земельными ресурсами" и "Обзоры управления земельными ресурсами", включена в качестве приложения.

Комитету предлагается принять к сведению информацию о деятельности Рабочей группы.

I. Политика в области управления земельными ресурсами

1. Рабочая группа по управлению земельными ресурсами содействует совершенствованию политики в области управления земельными ресурсами, включая реформу систем кадастров и регистрации прав на недвижимость, созданию институциональных основ землепользования, обеспечению гарантий владения недвижимым имуществом, доступу общественности к информации о земельных ресурсах и урегулированию земельных споров.

Рабочие совещания

2. Рабочая группа в сотрудничестве с Королевским земельным кадастром Англии и Уэльса провела рабочее совещание по теме "Поддержка процесса восстановления глобальной экономики: роль органов регистрации земель", которое состоялось в Лондоне, 10–13 октября 2012 года.

3. Цель рабочего совещания заключалась в углублении понимания того, каким образом эффективная регистрация земель может способствовать восстановлению и росту экономики. Основными темами рабочего совещания были следующие: восстановление доверия к рынку кредитования, предоставление данных для стимулирования роста инвестиций, использование технологии поддержки эффективного кредитования и возможные способы участия органов регистрации земель в удовлетворении меняющихся рыночных потребностей.

4. По итогам рабочего совещания были сделаны следующие основные выводы:

- для восстановления доверия кредиторов органы регистрации земель должны обеспечивать, чтобы в процессе всей работы они опирались на хорошо понятную всем надежную правовую базу. Правительствам следует занимать четкую позицию при оказании поддержки в ведении земельного регистра, в котором в полном объеме находят отражение данные о форме владения, права, обязательства и обременения по каждому земельному участку;
- следует использовать прогресс в технологии для поддержания стремления к восстановлению доверия к земельным рынкам, поскольку он помогает обеспечить эффективность процессов регистрации, а также прозрачность информации, касающейся земли;
- органы регистрации земли должны всегда учитывать типологию регистрируемых данных и быть готовыми к адаптации процессов регистрации данных с учетом меняющегося образа жизни обслуживаемых ими граждан;
- органы регистрации земель должны обеспечивать прозрачность и доступность своих данных, с тем чтобы кредиторы могли без труда получать данные о земле из авторитетного источника.

5. Рабочая группа в сотрудничестве с Агентством кадастрового учета, регистрации и картографии Швеции и Европейской ассоциацией земельной регистрации провела рабочее совещание по теме "Взаимодействие в интересах обеспечения гарантий владения", которое состоялось в Уппсале, Швеция, 29–31 мая 2012 года.

6. Цель рабочего совещания заключалась в обсуждении возможных способов развития электронного управления с повышением качества обслуживания владельцев земли и расширением возможностей администрации для более эффективного обслуживания общества.

7. Рабочее совещание было посвящено обсуждению четырех следующих тем: обмен опытом развития электронного управления в различных странах, сотрудничество в государственном секторе и между государственным и частным секторами, предоставление электронных услуг в интересах граждан стран Европы и роль данных об управлении земельными ресурсами в обществе.

8. По итогам рабочего совещания были сделаны следующие основные выводы:

- услуги электронного управления должны быть разработаны в интересах конечных пользователей. Процесс разработки должен предполагать диалог между органами и гражданами. Агентства кадастрового учета и регистрации должны действовать по принципу "как можно проще для максимально возможного числа пользователей";
- обеспечение открытости и доступности данных учреждениями кадастрового учета и регистрации земель было бы полезно как для граждан, так и для других пользователей, включая государственные учреждения, использующие такие данные;
- организации могли бы содействовать использованию более эффективных электронных услуг путем проведения информационно-просветительской работы с пользователями и создания стимулов к использованию электронных услуг на основе, к примеру, снижения платы за них, повышения удобства при пользовании ими и сокращения времени обработки данных;
- агентства должны обеспечивать высокое качество собираемых данных, функциональную совместимость различных регистров, стабильность работы информационных систем и защиту персональных данных.

II. Основные тенденции в управлении земельными ресурсами

9. Рабочая группа стремится содействовать обеспечению гарантий владения за счет внедрения и совершенствования кадастров и земельных регистров и развития устойчивых рынков недвижимости. Это предполагает проведение работы в отношении неформальных поселений, а также надежных данных земельных регистров и кадастров для поддержки гарантированного права на владение недвижимым имуществом.

10. Рабочая группа провела исследование по установлению критериев для систем управления земельными ресурсами при содействии со стороны Консультативной группы по рынку недвижимости. Результаты этого исследования приведены в неофициальной записке 6 (размещена по адресу <http://www.unecse.org/index.php?id=32586>).

11. Рабочая группа организовала экспертную дискуссию по теме "Каким образом управление недвижимым имуществом может помочь в период восстановления после финансового кризиса?" в рамках ежегодной конференции Всемирного банка "Земля и бедность", состоявшейся в Вашингтоне, О.К., 8–11 апреля 2013 года. Участники дискуссии обсудили вопросы управления земельными ре-

сурсами и землепользования в Европе, текущие проблемы в области управления земельными ресурсами в Европе и Центральной Азии, исследования по установлению критериев для систем управления земельными ресурсами и предварительную работу по предлагаемому исследованию в отношении административной структуры учреждений, занимающихся управлением земельными ресурсами.

Рабочие совещания

12. Рабочая группа в сотрудничестве с Международной федерацией геодезистов (МФГ) провела рабочее совещание по теме "Пространственная информация, неформальные застройки, недвижимость и жилье", которая состоялась в Афинах 13 и 14 декабря 2012 года.

13. Цель рабочего совещания состояла в рассмотрении хода и эффективности легализации неформальных поселений в регионе ЕЭК ООН, а также ее воздействия на рынки недвижимости с упором на экономический, социальный и экологический аспекты данного процесса и уделением особого внимания:

- финансово доступным вариантам решения проблемы с целью быстрой приватизации самовольно занятой земли, выдачи документов, удостоверяющих права собственности, а также регистрация объектов недвижимости;
- финансово доступным вариантам решения проблемы с целью быстрой легализации планировочно-строительных нарушений посредством прагматичного планирования реконструкционных работ;
- принятию ростстимулирующих процедур выдачи планировочных и строительных разрешений с целью содействия развитию и экономическому росту;
- повышению уровня осведомленности местных экспертов и директивных органов с учетом структурных реформ в Греции, вызванных нынешним экономическим кризисом.

14. Участники рабочего совещания сделали следующие выводы:

- хотя ряд правительств приступили к проектам легализации и регуляризации, существует потребность в том, чтобы повысить уровень осведомленности политиков, экспертов и населения о целях и ожидаемых выгодах этих инициатив, а также обратить особое внимание на необходимость координации противоречивой политики;
- варианты решения проблем, связанных с неформальными поселениями, должны реализовываться на инклюзивной основе наряду с созданием предпосылок к росту, учитывающих потребности общин, находящихся в неблагоприятном социальном положении;
- нарушения установленных требований в отношении планирования или строительства не должны увязываться с правами на владение, доступом к кредиту и/или передачей имущества. Права собственности должны укрепляться, а рынки недвижимости должны функционировать в интересах экономики. Возможности для устранения нарушений установленных требований должны быть обеспечены до или после операций с недвижимым имуществом.

15. Рабочее совещание по теме "Управление земельными ресурсами в Центральной Азии: строительные системы для решения задач XXI века" было проведено в Бишкеке 19 и 20 марта 2013 года в сотрудничестве с правительством Кыргызстана и Всемирным банком. Цель рабочего совещания заключалась в обеспечении понимания его участниками основных особенностей органов управления земельными ресурсами в Центральной Азии и ключевых проблем, которые стоят перед ними.

16. На совещании были обсуждены следующие темы:

- создание систем кадастрового учета и регистрации в Центральной Азии;
- технология и управление земельными ресурсами;
- национальный опыт управления земельными ресурсами, включая обсуждение систем управления земельными ресурсами в странах, находящихся за пределами Центральной Азии;
- будущие тенденции в управлении земельными ресурсами в Центральной Азии и Европе.

17. Участники рабочего совещания пришли к следующим выводам:

- наблюдаемое стремительное развитие систем управления земельными ресурсами в Центральной Азии позволяет говорить о сокращении отставания в этой области от Западной Европы;
- непрерывное совершенствование систем управления земельными ресурсами должно осуществляться в сотрудничестве с международными партнерами в Центральной Азии и за ее пределами.

III. Обзоры управления земельными ресурсами

18. В этой области Рабочая группа содействует практическому осуществлению политики по вопросам управления земельными ресурсами путем проведения страновых исследований. Обзоры управления земельными ресурсами и соответствующие последующие мероприятия проводятся по просьбе государств-членов.

19. Рабочая группа подготовила для страновых обзоров жилищного хозяйства и землепользования Украины и Таджикистана главу, посвященную управлению земельными ресурсами. Страновой обзор Украины, включающий обзор управления земельными ресурсами, был завершен. Начата предварительная работа над страновым обзором по Молдове, в котором также будет содержаться глава об управлении земельными ресурсами, подготовленная с использованием материалов Рабочей группы.

Приложение: программа работы Рабочей группы на 2012–2013 годы¹

I. Политика в области управления земельными ресурсами

Описание: Рабочая группа содействует совершенствованию политики в области управления земельными ресурсами, включая реформу систем кадастров и регистрации прав на недвижимость; созданию институциональных основ землепользования; обеспечению гарантий владения недвижимым имуществом; доступу общественности к информации о земельных ресурсах и урегулированию земельных споров.

Проделанная работа: После углубленного обсуждения в ходе шестой сессии Рабочей группы вопроса мошенничества при электронной регистрации прав и электронном оформлении документов по переходу прав на недвижимость было подготовлено исследование. В этом исследовании изучаются различные подходы к решению этой проблемы в государствах – членах ЕЭК ООН. В Баку 4 и 5 марта 2010 года было проведено рабочее совещание по вопросу транспарентности на земельных рынках. В Минске 8 и 9 июня 2010 года было проведено еще одно рабочее совещание по влиянию реформ электронного государственного управления на кадастры недвижимой собственности и службы регистрации прав. В Риме 5 и 6 мая 2011 года было проведено рабочее совещание по вопросу экономической информации, предназначенной для рынков недвижимой собственности в регионе ЕЭК ООН.

Предстоящая работа: Предполагается дальнейшее расширение деятельности в сотрудничестве с Консультативной группой по рынку недвижимости, и в частности проведение исследования по вопросам рейтинга финансовых инструментов, которые используют недвижимую собственность в качестве залога. В начале 2012 года будет организовано рабочее совещание, которое пройдет в Земельном регистре Ее Величества – Агентстве по управлению земельными ресурсами Соединенного Королевства Великобритании и Северной Ирландии. Программа развития Организации Объединенных Наций проявила интерес к проведению совместно с Рабочей группой учебного мероприятия в Тбилиси для гражданских служащих Грузии в течение третьего квартала 2011 года по теме "Расширение прав бедного населения путем предоставления им прав на недвижимую собственность". Рабочая группа также внесет свой вклад в обсуждения на ряде совещаний, организуемых другими международными организациями по вопросу управления земельными ресурсами (например, "Юроджеографикс, Постоянный комитет по кадастру в Европейском союзе (ПКК) и Международная федерация геодезистов (МФГ)).

¹ Документ ECE/HBP/WP.7/2011/2, размещенный по адресу <http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/2011/WP7/ece.hbp.wp.7.2011.2.e.pdf>.

II. Основные тенденции в управлении земельными ресурсами

Описание: Целью Рабочей группы является усиление гарантий владения недвижимой собственностью путем введения и совершенствования кадастра и земельного регистра, а также путем развития эффективных рынков недвижимости. Наличие достоверных данных о регистрации земельных участков и кадастровых данных для обеспечения гарантии владения недвижимостью является основным вопросом в повестке дня Рабочей группы. Рабочая группа также проводит работу по этим темам в связи с вопросом несанкционированных поселений.

Проделанная работа: Вопрос усиления гарантий владения недвижимой собственностью с точки зрения управления земельными ресурсами был обсужден на рабочем совещании, состоявшемся 28 и 29 октября 2010 года в Анталии, Турция. Рабочая группа продолжила работу с другими международными организациями, связанными с деятельностью в области управления земельными ресурсами. Было продолжено осуществление мероприятий в сотрудничестве с Консультативной группой по рынку недвижимости. Она включала публикацию руководящих принципов эффективного регулирования рынков недвижимости (*Основы политики для устойчивых рынков недвижимости* (апрель 2010 года)), проведение "круглых столов" по обсуждению распространения и осуществлению руководящих принципов на Украине и Португалии; и рабочее совещание по экологизации рынков недвижимости (Дессау, Германия, 29 и 30 ноября 2010 года).

Предстоящая работа: В течение ближайших двух лет Рабочая группа проведет исследование по системам управления земельными ресурсами в различных государствах-членах на основе двух вопросников. Первый вопросник включает вопросы по качественным аспектам систем регистрации земель и соответствующим службам, а другой – обновленный вариант вопросов, содержащихся в документе *Учетный список системы управления земельными ресурсами в Европе и Северной Америке* (2005 год). В этом исследовании будут содержаться данные, которые можно использовать как критерии в национальном и субрегиональном контекстах. Работа Консультативной группы по рынку недвижимости дополнит это исследование, включая исследование национальных правовых основ оценки недвижимой собственности, сделок с ней, вопросы финансирования и рейтингов. Будет проведено рассмотрение последующих мер на основе результатов этого исследования, включая публикацию обновленного варианта документа по учетному списку систем управления земельными ресурсами. В Нидерландах (13 и 14 октября 2011 года) будет проведено рабочее совещание по теме управления земельными ресурсами в сетевом обществе.

III. Обзоры управления земельными ресурсами

Описание: Рабочая группа содействует практическому осуществлению политики в области управления земельными ресурсами путем проведения страновых исследований. Обзоры управления земельными ресурсами и соответствующие последующие мероприятия проводятся по просьбе государств-членов.

Проделанная работа: С 7 по 14 февраля 2010 года была проведена исследовательская поездка по подготовке обзора управления земельными ресурсами в качестве части странового обзора жилищного сектора Таджикистана. Страновой обзор жилищного сектора Таджикистана завершен и будет представлен правительству для его рассмотрения. Другим странам было предложено рассмотреть вопрос о проведении обзоров управления земельными ресурсами в течение двухлетнего периода 2012–2013 годов.

Предстоящая работа: Правительство Республики Молдова проявило интерес к проведению обзора управления земельными ресурсами в течение последующих двух лет. В следующий страновой обзор жилищного сектора Украины будет включена глава по управлению земельными ресурсами. Рабочая группа, возможно, пожелает принять решение относительно проведения следующих обзоров управления земельными ресурсами на основе полученных просьб.
