

Управление земельными ресурсами в странах с переходной экономикой Международный опыт

Питер Дейл,
Почетный президент, FIG

Корни кадастра

Прослеживаются в:

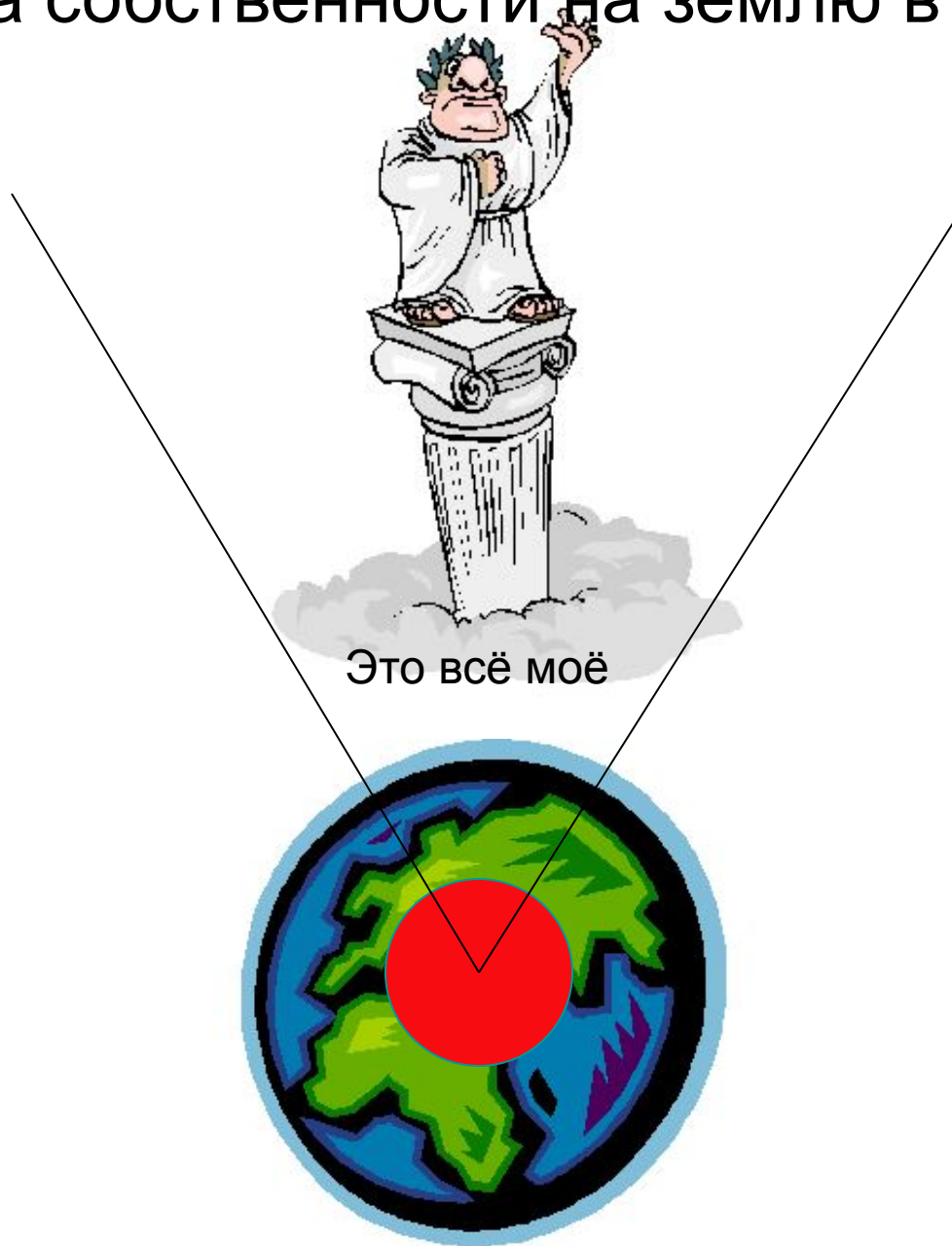
- Египте
 - Греции и Риме
1. Австрии, Венгрии – и Испании
 2. Наполеоновской империи
 3. Новейшей истории колоний

Египетские землеустроители - работы проводились в целях определения землепользования и налогообложения



Scribe Djeserkareseneb carrying out a survey of the crops
Photo by Jacques Livet (OsirisNet 2001)

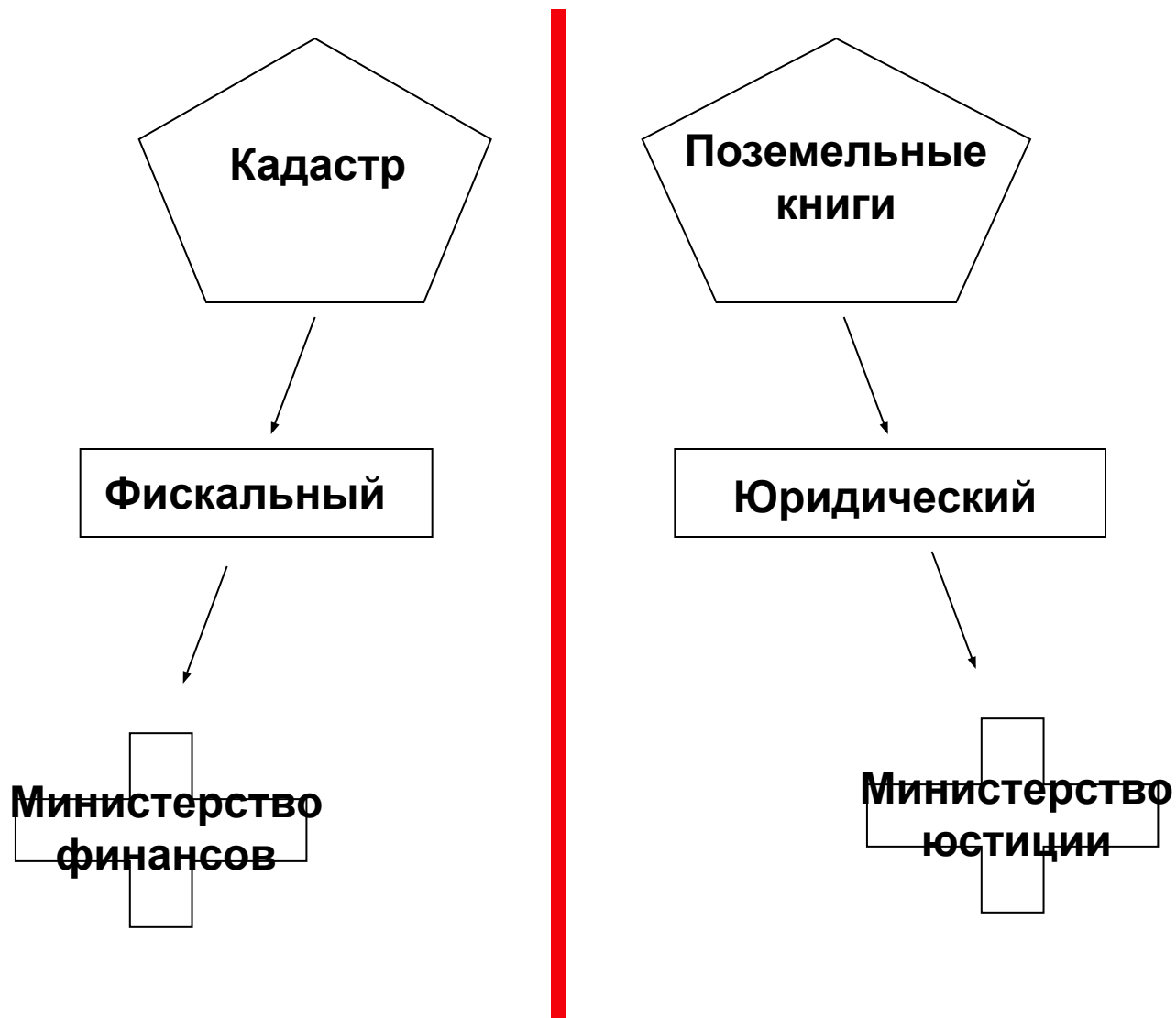
Права собственности на землю в Риме



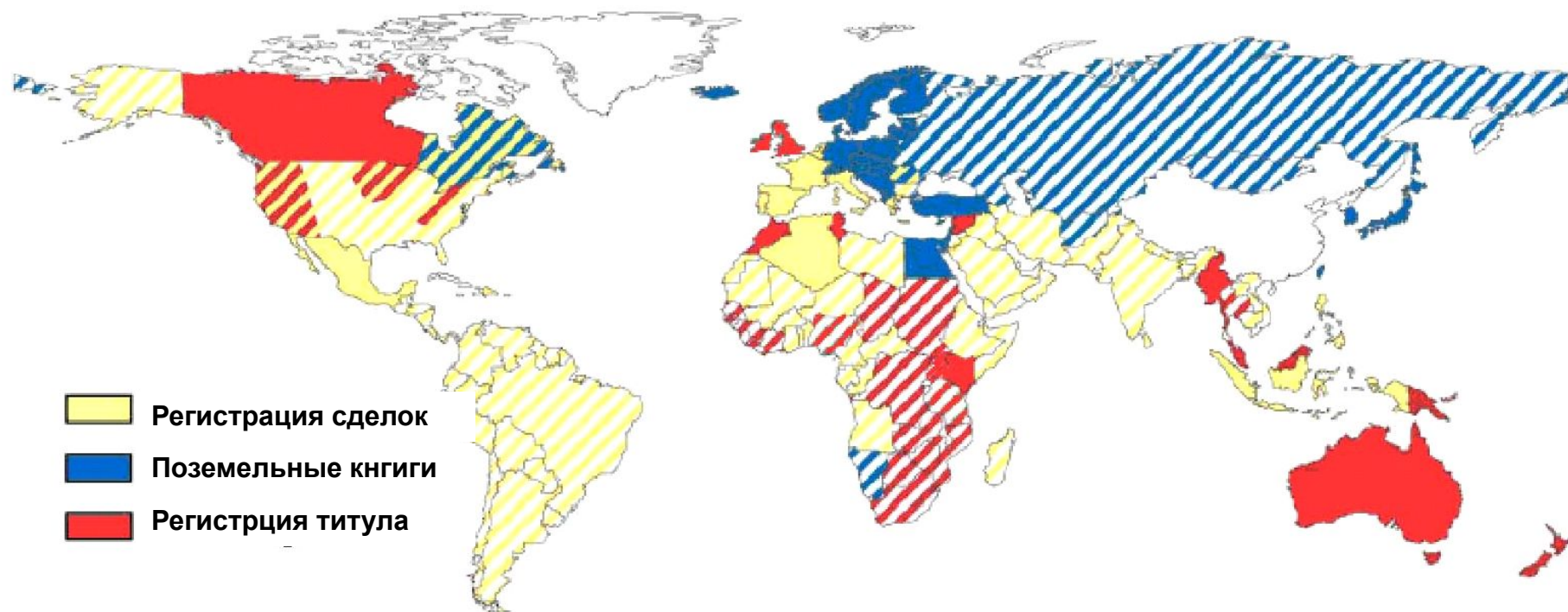
ПРАВА НА ВОЗДУШНОЕ ПРОСТРАНСТВО (над землей)



Влияние истории



Системы регистрации, используемые в различных странах



На основе работы Проф. Стига
Енемарка

Современное влияние

- Всемирный Банк и Европейский союз
- UNECE / WPLA
- Де Сото - «Загадка капитала»

UNECE – основные вехи

«Руководство по управлению земельными ресурсами» 1996

MOLA (Совещание уполномоченных лиц по управлению земельными ресурсами) 1996

WPLA (Рабочая группа по управлению земельными ресурсами) 1999

«Управлению земельными ресурсами в регионе UNECE – тенденции развития и основные принципы» 2005

Публикации UNECE

Включают:

- Социально-экономические преимущества эффективного управления земельными ресурсами (второе издание)
- Руководство по объектам недвижимости и идентификаторам
- Ограничения прав собственности, аренда, передача прав и финансирование земли и объектов недвижимости в Европе и Северной Америке
- Ключевые аспекты регистрации прав и законодательства по кадастру
- Системы массовой оценки земли (недвижимости) в целях налогообложения в Европе

1996 - 2006

- От «Разработать и Создать» к «Поддерживать и Вести». От филантропии к бизнес ориентированному подходу
- От субсидий к (полному) самофинансированию
- От государственного сектора к сотрудничеству с частным сектором
- От фрагментации к совместно предоставляемым услугам

1996 - 2006

Гарантии землевладения

(Права собственности на
землю)



Гарантии + Поддержка земельных
рынков

(Стоимость земли)

Что имеет значение

- Сделки с землей гарантированы
- Низкие затраты на оформление сделок
- Возможность получения кредита
- Прозрачность и лёгкий доступ для всех участников
- Права меньшинств защищены; и
- Обеспечение устойчивости окружающей среды пользуется поддержкой

Центральный вопрос сегодня - качество руководства

«если требуется усовершенствование систем
управления земельными ресурсами, то
начинать надо с улучшения подготовки и
обучения тех лиц, которые отвечают за
управление и функционирование системы»
UNESCE

Завтра

Не только:

- Дальнейшая компьютеризация
- Оформление перехода прав в электронном виде
- Международные рынки (EULIS)
- Многоцелевые данные (INSPIRE)
- Больше контактов между государственными агентствами

Но и

Гарантии землевладения

↓
(Права собственности на землю)

Гарантии + Поддержка земельных рынков

↓
(Стоимость земли)

+ Поддержка защиты окружающей
среды

(использование земель)

Управление земельными ресурсами



Права пользования



Внешние факторы



Нужно знать

- Право собственности на землю и здания
- Их налогооблагаемая стоимость
- Разрешенное использование земли и зданий
- Их прошлые и настоящие формы использования
- Имеющиеся средства обслуживания (напр., коммунальные услуги)

А в будущем возможно

- Состояние зданий и их энергоэффективность
- Наши обязанности

Заключительная мысль

Хартия обязанностей, а не прав, человека, возможно, появится нескоро, но будущее управления земельными ресурсами заключается в регистрации того, что нам фактически разрешается делать с этой землей, и наших обязанностей в связи с этим