Казанский Государственный Архитектурно Строительный Университет

 Кафедра ЭПС

**УПРАВЛЕНИЕ**

**ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ**

**В ЕВРОПЕ**

**Тенденции развития**

**и основные принципы**

земельный кадастр

 Выполнил

 Проверил:

 Казань 2011

2

**СОДЕРЖАНИЕ**

Предисловие.............................................................................................................................5

Резюме.....................................................................................................................................8

Часть I – Краткий обзор....................................................................................................8

Часть II – Оптимальные практические решения..........................................................10

F. Выгоды от эффективной системы управления земельными ресурсами.............35

G. Институциональные вопросы.................................................................................38

H. Электронное общество.............................................................................................41

3

Словарь терминов...............................................................................................................43.

Литература.....................................................................................................................55

4

**ПРЕДИСЛОВИЕ**

В 1993 г. Европейская экономическая комиссия ООН (ЕЭК) выступила с инициативой, направленной на расширение возможностей стран, главным образом, Центральной и Восточной Европы в области управления земельными ресурсами. Главная цель состояла в определении текущих потребностей и проблем, связанных с управлением земельными ресурсами, в обмене опытом и оценке возможностей применения методов, политики и процедур управления земельными ресурсами, подобных тем, что сложились за долгое время в странах с рыночной экономикой в регионе ЕЭК. Поэтому она подготовила “Руководящие принципы управления земельными ресурсами с особым вниманием на страны с переходной экономикой”, которые были изданы в 1996 г. как часть материалов, подготовленных ЕЭК ООН к Конференции “Хабитат II”, которая проводилась в том же году в Стамбуле

Работа “Управление земельными ресурсами в Европе: Тенденции развития и основные принципы” учитывает изменения, произошедшие с тех пор. Она отражает усвоенные уроки, многие из которых изложены в обзорах, выполненных в Армении, Грузии, Литве и России Рабочей группой по управлению земельными ресурсами (Комитет по населенным пунктам, ЕЭК ООН). Страны, некогда называвшиеся “странами с переходной экономикой”, создали новые системы управления земельными ресурсами и, подобно их партнерам в остальной Европе, сталкиваются с новыми проблемами, особенно в связи с устойчивостью развития. Разработаны технологии, обеспечивающие возможность интерактивного доступа к данным о земле, и многие учреждения сферы управления земельными ресурсами работают сейчас в коммерческих условиях, где основное внимание уделяется скорее ведению систем, а не их созданию.

Это привело многие европейские страны к единой системе земельного кадастра и регистрации земель, которая либо управляется одним государственным ведомством, деятельность которого регулируется законом, либо же создается в виртуальной действительности. Наблюдается также тенденция к тому, чтобы работа земельно-кадастровой и регистрационной системы была частично или полностью основана на принципе самоокупаемости, что позволяет ей получать доход для совершенствования ее продукции и услуг, развивать ее деятельность и обеспечивать лучшее реагирование на нужды клиентов. Также все больше используется Интернет для предоставления общественности информации о земле и недвижимости, что способствует развитию рынка недвижимости и кредитного рынка.

Несмотря на достигнутый прогресс, важно искать дальше пути и методы совершенствования систем управления земельными ресурсами с учетом национальных и международных интересов государственного и частного секторов, а также граждан, которым они служат. Один из путей вперед лежит через международное сотрудничество между различными европейскими организациями сферы управления земельными ресурсами. Это уже дало возможность проводить сравнения между различными странами и определять, какая система наиболее подходит к местным условиям.

Работа “Управление земельными ресурсами в Европе: Тенденции развития и основные принципы” является еще одним вкладом в этом направлении. Как и прежние

5

“Руководящие принципы”, она определяют управление земельными ресурсами как процессы учета и распространения информации о правах собственности на землю и связанные с ней ресурсы, их стоимости и использовании. Она написана в основном для руководящего состава органов государственного управления и политиков, занимающихся вопросами управления земельными ресурсами. Цель работы состоит в том, чтобы показать пользу от актуальной и надежной системы управления земельными ресурсами.

Эта публикация основана на шести основных положениях, а именно:

Доступ к продуктам питания и жилью относится к основным потребностям человека.

Защита собственности очень важна для эффективного городского развития и реализации жилищной политики.

Определенность правового статуса земель в сельской местности очень важна для эффективного сельскохозяйственного производства.

Инвесторы нуждаются в официальной системе прав на землю и недвижимость.

Устойчивое развитие зависит от государства, которое несет полную ответственность за управление информацией о собственности на землю, ее стоимости и использовании, даже если в нем широко участвует частный сектор.

Как земля, так и информация о земле являются ресурсами, к которым надо относиться бережно в целях обеспечения экономического роста.

В данной работе указываются факторы, которые следует учитывать при работе над законодательством, организацией, базами данных и картами, а также механизмами финансирования, необходимыми для реализации и ведения эффективной и стабильной системы управления земельными ресурсами. Каждая страна должна создать и эксплуатировать свою собственную систему с учетом своих социальных, экономических и культурных условиях. Данная работа предлагает альтернативные пути для удовлетворения современных требований и дает общие рекомендации по оптимальным практическим решениям. Она не настаивает на одном единственном решении, потому что каждая страна имеет свою историю и свой опыт.

Исследование подготовлено Питером Дейлом (Великобритания) под руководством и с помощью Руководящей группы, возглавлявшейся Бенгдтом Челльсоном (Швеция), в следующем составе: Тед Биэрдсолл (Великобритания), Петер Кройцер (Германия), Хайнц Кёниг (Австрия), Арво Кокконен (Финляндия), Божена Липей (Словения), Бронисловас Микута (Литва), Алексей Оверчук (Российская Федерация), Хрисси Потсиу (Греция), Хайк Саакян (Армения), Ана Сольчага (Испания), Юрай Валиш (Словакия) и Геннадий Виноградов (секретариат ЕЭК). Дополнительный материал любезно предоставили Ричард Болдуин (Великобритания), Стив Келуэй (Великобритания), Джон Мэнторп (Великобритания), Пол ван дер Молен (Нидерланды), Герхард Муггенхубер (Австрия), Хельге Онсруд (Норвегия) и Даниэль Штойдлер (Швейцария).

Работу, выполненную для этой публикации, сделала возможной любезная помощь со стороны Министерства экономического сотрудничества и развития (Германия) через Немецкое общество технического сотрудничества, Шведского агентства i) ii) iii) iv) v) vi)

6

международного сотрудничества, Управления регистрации земель (Великобритания), Управления кадастра, регистрации земель и картографии (Нидерланды) и Технической палаты Греции.

7

**РЕЗЮМЕ**

**ЧАСТЬ I – КРАТКИЙ ОБЗОР**

“УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ В ЕВРОПЕ: Тенденции развития и основные принципы” опирается на предположении, что каждая страна должна иметь официальную систему регистрации земель и недвижимость для содействия хорошему управлению на высшем уровне и обеспечения гарантий права собственности на землю, инвестиций и других частных и публичных интересов в недвижимости. Эффективные системы учета прав собственности на землю, оценки земель и использования земель являются фундаментом, от которого зависит эффективная работа рыночной экономики и который лежит в основе устойчивого и продуктивного управления использованием земельных ресурсов. Такие системы уменьшают риск для кредиторов по ипотеке и, следовательно, назначаемые ссудные проценты, способствуя большей эффективности и экономическому росту.

Хорошая система управления земельными ресурсами гарантирует право собственности и его защиту, поддерживает налогообложение земли и недвижимости, обеспечивает гарантии кредита, развивает земельные рынки и осуществляет их мониторинг, защищает земельные ресурсы и поддерживает мониторинг окружающей среды, содействует землеустройству государственных земель, уменьшает количество земельных споров, содействует земельной реформе в сельской местности, улучшает городское планирование и развитие инфраструктуры, а также обеспечивает статистические данные, помогающие осуществлять хорошее управление на высшем уровне. Она должна быть приемлемой по средствам и открытой для каждого, удовлетворяя потребности всех ее пользователей, и должна быть устойчивой.

Местные традиции и существующая инфраструктура будут иметь результатом разные решения относительно того, как можно достичь этого лучше всего, особенно в странах, где кадастры функционировали многие десятилетия. В этой публикации указан ряд оптимальных практических решений, они перечислены в Части II этого Резюме. В частности, рекомендуется, чтобы:

• закон определял сущность земли, форму и характер собственности, юридически признанные формы владения и прав, ограничений и обязательств, которые должны регистрироваться;

• система управления земельными ресурсами эксплуатировалась коммерчески в соответствии с долгосрочной финансовой моделью и соответствующей системой правового и нормативного регулирования и административного управления, которая ориентирована на удовлетворение запросов клиентов;

• работы системы управления земельными ресурсами были прозрачными, с надежным и свободным доступом к земельному рынку и низкими затратами для всех участников;

• эффективность, целостность и прозрачность системы управления земельными ресурсами постоянно определялись и контролировались с помощью показателей работы, связанных, например, со временем и затратами на совершение каждой сделки и с удовлетворением потребителей;

8

• для повышения стоимости базовой информации учетные данные о праве собственности, стоимости и использовании земли были интегрированы либо в одной организации, ответственной за их ведение, либо путем соединения данных из нескольких организаций с помощью электронных средств;

• текстовые отчеты и наборы графических данных были связаны через единую систему ссылок.

Большинство европейских стран уже автоматизировали свои официальные земельные информационные системы. Это привело к тому, что обрабатывается и направляется в электронную коммерцию более широкий ассортимент данных и документов. Ключевым является вопрос, как лучше всего вести учетные записи о земле на современном уровне и при хорошем качестве, полностью используя имеющиеся технологии. Это может потребовать изменений организационной структуры и финансовых механизмов, а также технических решений. Опыт показывает, что проблемы, связанные с законодательством, организацией и финансированием, решать часто сложнее, чем технические вопросы. Ключом к хорошему управлению земельными ресурсами является хорошее руководство.

В системе управления земельными ресурсами основными продуктами являются наборы данных, связанных с землей. Они с самого начала должны быть ограничены тем, что действительно требуется для удовлетворения первостепенных потребностей пользователей. Принятие подхода, ориентированного на коммерческую деятельность, должно гарантировать, что процессы управления земельными ресурсами осуществляются экономически эффективно и имеют результатом возможности получать доход, который может использоваться для финансирования работы и оплаты замены и обновления технических средств.

Трудно определить механизмы, посредством которых начало создания земельной информационной системы может финансироваться только за счет платы пользователей. Страны должны расценивать построение своих систем как долгосрочные государственные инвестиции в инфраструктуру, при этом плата пользователей покрывает только часть общих затрат на организацию системы. Издержки ведения и обновления системы составляют лишь небольшую часть экономики, которую она поддерживает. Эти издержки могут быть полностью покрыты за счет сборов и налогов, взимаемых за сделки с землей, если только эти платежи не так велики, чтобы отбить у людей охоту участвовать в земельном рынке.

Управление земельными ресурсами часто предполагает партнерство с частным сектором. Многие страны используют частных юристов, нотариусов, оценщиков и геодезистов, производящих кадастровую съемку, а в некоторых странах поставщики частных услуг по контракту с соответствующим органом государственной власти эксплуатируют и поддерживают ИТ-системы, включая базы данных, хотя данные остаются государственной собственностью. Техническое обслуживание и сопровождение программного обеспечения более обычно осуществляются внешними исполнителями по контракту, а некоторые разовые работы, такие как преобразование данных, часто выполняются частным сектором. Государственно-частное партнерство должно опираться на сильные стороны каждого сектора.

9

Во всех странах правительства являются главными собственниками земли и недвижимости на своей территории. Они влияют на рынок недвижимости не только в роли регуляторов, но также как участники рынка. Государство должно рассматриваться так же, как и любой другой землевладелец, в отношении регистрации земель с тем, чтобы можно было уменьшить конфликты интересов, которые в противном случае могут быть результатом совмещения этих двух ролей. Должен быть равный, открытый и прозрачный доступ к информации, связанной с землей, для всех участников земельного рынка.

За последнее десятилетие усвоены четыре основных урока. Первый урок – в проект любой системы управления земельными ресурсами должна быть заложена устойчивость. Оборудование, особенно электронное, должно регулярно модернизироваться, а цифровые данные должны постоянно обновляться. Базы данных будут периодически нуждаться в реструктурировании в соответствии с быстро изменяющейся технологией, при этом обеспечивая, чтобы цифровые файлы, содержащиеся в архивах, можно было по-прежнему найти и использовать. Чтобы финансировать эту модернизацию необходимо найти способы покрытия затрат. Потребности пользователей и возможности, создаваемые техническими средствами и растущими объемами данных, означают, что системы управления земельными ресурсами должны быть динамичными и постоянно анализироваться с целью убедиться в том, что они все еще годны для современного использования.

Второй урок – системы идут к тому моменту, когда все сделки, связанные с землей, и ведение учета будут осуществляться с помощью электроники. Контроль качества должен включаться в проект систем, чтобы проверялась аутентичность тех, кто использует систему, гарантировалась честность сделок и не было никакой возможности для сторон отрицать свое участие. Должны обеспечиваться защита и конфиденциальность персональных данных, и это должно быть сбалансировано со стремлением к гласности. Следовательно, должны быть ясные нормы относительно того, кто может использовать информацию, на каких условиях и какими способами.

Третий урок – успехи и неудачи реформ управления земельными ресурсами почти целиком могут быть отнесены на счет качества руководства и уровня тех, кто отвечает за системы. Даже в электронный век именно человеческий фактор определяет, являются ли реформы успешными. В создание и поддержание способности людей обеспечивать работу систем управления земельными ресурсами должны быть вложены значительные силы и ресурсы.

Последний урок – все страны отличаются друг от друга, и, хотя есть много чему научиться из опыта других, в конечном счете, это внутреннее дело любой конкретной страны решать, какая система наиболее пригодна для нее. Именно поэтому “УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ В ЕВРОПЕ: Тенденции развития и основные принципы” не дает однозначного ответа на вопрос об определении того, что является наилучшим в каждом отдельном случае. Тем не менее, важно понять международные тенденции и подготовиться к более широкому международному сотрудничеству на развивающихся глобальных земельных рынках.

**ЧАСТЬ II – ОПТИМАЛЬНЫЕ ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ**

10

В этом резюме основные уроки, которые следует усвоить по каждому разделу, представлены в форме рекомендаций по оптимальным практическим решениям. Проблемы, их окружающие, даны в основной части текста.

**I. ЗЕМЛЯ И УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ**

Первая глава дает картину в виде общего обзора управления земельными ресурсами.

**I A. Земля в основе устойчивого развития**

Следует понимать, что земля находится в основе устойчивого развития. Работа руководителя в сфере управления земельными ресурсами является средством, ведущим к цели, а именно, к хорошему управлению на высшем уровне. Хорошее практическое решение будет признавать, что:

• хорошее управление на высшем уровне, частная собственность на землю и гарантии собственности взаимосвязаны и вместе взятые формируют основу устойчивого социального и экономического развития;

• права на землю распространяются вниз под поверхность земли, вверх в небо и относятся ко всему имуществу, прочно связанному с землей;

• право собственности на землю, стоимость и использование земли взаимосвязаны.

**I B. Реестры земель и кадастр**

Кадастр и реестры земель обеспечивают основу для устойчивого развития тем, что они получают ключевую информацию о земле и ее свойствах, придают ей юридическую силу и делают ее доступной. Хорошее практическое решение будет признавать, что:

• функция регистрации правового титула на землю должна обеспечивать надежную и достоверную основу для приобретения прав на землю, обладания и распоряжения ими;

• система должна быть беспристрастной и те, кто ее обслуживают, не должны иметь никаких конфликтов интересов;

• функция кадастра состоит в том, чтобы собирать и делать доступной графическую и текстовую информацию в поддержку регистрации правового титула, оценки недвижимости и рационального использования земель;

• должна поддерживаться обязательная регистрация правового титула на землю;

• многоцелевая система земельного кадастра и регистрации земель создает новые возможности для повышения стоимости данных, связанных с землей, и их использования внутри страны и на международных рынках;

• органы регистрации земель и кадастра должны обеспечить свободный доступ к своим учетным данным и сделать информацию о земле широкодоступной;

• хотя поземельными книгами, кадастром и реестрами закладных и обременений могут управлять разные организации, желательна интегрированная система либо в одной организации, либо с использованием связей через электронные средства.

**I C. Управление земельными ресурсами и земельная политика**

Управление земельными ресурсами должно осуществляться в рамках национальной земельной политики, которая определяет, как должна использоваться земля, чтобы

11

решить социальные и экономические задачи. Хорошее практическое решение будет признавать, что:

• управление земельными ресурсами включает учет и распространение информации о праве собственности на землю, ее стоимости и использовании;

• право собственности относится к обладанию правами на землю; стоимость обычно касается рыночной стоимости; использование относится к правам пользования и получения прибыли от земли; системы управления земельными ресурсами должны ориентироваться на потребности пользователей данных. Информация, хранимая в системе, должна быть достаточной, чтобы удовлетворить потребности пользователей и должна содержаться в актуальном состоянии. Несущественные данные следует исключить;

• нет какого-то одного решения для управления земельными ресурсами, которое пригодно для всех стран. Тем не менее, важно понять международные тенденции и быть готовым к более широкому международному сотрудничеству на развивающихся глобальных земельных рынках.

**I D. Землеустройство**

Землеустройство является приложением земельной информации к земельным ресурсам. Оно представляет собой комплекс процессов, которые затрагивают множество дисциплин и профессий. Хорошее практическое решение будет признавать, что:

• землеустройство – это процесс приведения физических ресурсов земли втакое состояние, чтобы получить хороший результат;

• управление земельными ресурсами является частью инфраструктуры, которая поддерживает хорошее землеустройство. Его следует рассматривать как средство достижения цели, а не самоцель;

• решения по землеустройству могут контролироваться разными ведомствами, что приводит к разной земельной политике. Должны быть разработаны механизмы, чтобы обеспечить последовательность ее реализации.

**I E. Земельная реформа**

Земельная реформа – это термин, который интерпретируется разными способами в зависимости от контекста, в котором он применяется. С точки зрения управления земельными ресурсами, он означает восстановление прав на землю, создание новых прав или перераспределение существующих прав. Хорошее практическое решение будет признавать, что:

• земельные реформы могут происходить в городских районах и в сельской местности. Земельная реформа не является исключительно деятельностью в сельскохозяйственной отрасли;

• земельные реформы в городских и сельских районах взаимозависимы и будут влиять друг на друга. Управленцы должны понимать связи между городом и деревней;

• понимание более широких аспектов землеустройства и земельной реформы является существенным для надлежащего управления земельными ресурсами, но не составляет его сущность.

**I F. Выгоды от эффективной системы управления земельными ресурсами**

12

Выгод, которые являются результатом действия эффективной системы управления земельными ресурсами, много. Важно, чтобы политики и широкая общественность, знали об этих выгодах, так как создание эффективных и надежных систем управления земельными ресурсами требует долгосрочных капиталовложений и постоянной поддержки. Хорошее практическое решение будет:

• гарантировать право собственности и его защиту, оказывать поддержку налогообложения земли и недвижимости, обеспечивать гарантию кредита, развивать земельные рынки и осуществлять их мониторинг, защищать земельные ресурсы и поддерживать мониторинг окружающей среды, облегчать землеустройство государственных земель, уменьшать количество земельных споров, содействовать земельной реформе в сельской местности, улучшать городское планирование и развитие инфраструктуры и обеспечивать статистические данные;

• обеспечивать знание этих выгод всеми гражданами.

**I G. Институциональные вопросы**

Управление земельными ресурсами является более чем техническим процессом и должно работать в социальной и политической среде. Хорошее практическое решение будет учитывать институциональные вопросы и признавать, что:

• клиентами, обслуживаемыми в сфере управления земельными ресурсами, являются большинство государственных секторов экономики, многие специалисты и все физические лица, являющиеся собственниками земли. Разные клиенты могут нуждаться в разных видах продукции или услуг;

• предпочтительно, чтобы такие функции управления земельными ресурсами, как регистрация и передача прав на землю, выполнялись учреждениями, которые отделены от судов, оставляя судебной системе решение остающихся спорными вопросов;

• системы управления земельными ресурсами могут стать финансово самостоятельными, покрывая многие затраты на свои операции за счет регистрационных сборов, продажи данных, связанных с землей, и оказания услуг;

• ресурсы, которыми располагает частный сектор, могут использоваться, чтобы дополнить работу государственного сектора через государственно-частное сотрудничество;

• следует применять рыночный подход к предоставлению связанных с землей информационных товаров и услуг;

• правительства являются основными участниками на земельном рынке, не только регулируя его и обеспечивая для него инфраструктуру, но также являясь собственниками значительного количества земли. В этом качестве они не должны пользоваться преимуществами перед другими участниками земельного рынка.

**I H. Электронное общество**

Информационная технология привела к развитию электронного общества и спросу на электронный доступ к данным, связанным с землей. Использование таких технологий может улучшить предоставление государством услуг и привести к более эффективному государственному управлению, бoльшим возможностям граждан участвовать в управлении, большей прозрачности, меньшему уровню коррупции, менее трудоемким

13

сделкам, более высоким государственным доходам и меньшим эксплуатационным расходам. Хорошее практическое решение будет признавать, что:

• роль регистраторов, нотариусов, адвокатов и посредников, которые участвуют в процессе передачи прав на землю, может измениться и может потребоваться изменить процедуры передачи прав на землю, чтобы воспользоваться новыми технологиями.

• существуют риски от использования новых технологий, которые в настоящее время недостаточно укрепились, и, следовательно, административным органам следует готовиться к развертыванию электронного обслуживания поэтапно;

• электронные системы передачи прав на землю должны быть ориентированы на клиента.

**II. ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ БАЗА**

Эта глава разъясняет основные правовые вопросы, которые возникают при управлении земельными ресурсами.

**II A. Правовой статус земли и недвижимости**

Разные страны трактуют правовой статус земли и недвижимости по-разному, хотя есть общие основные принципы. Хорошее практическое решение:

• даст определение сущности земли, формы и характера собственности и юридически признанных форм владения и прав, связанных с землей;

• будет различать недвижимое (“реальное”) и движимое (“персональное”) имущество;

• будет различать собственность на землю, владение землей и землепользование и защищать права собственников земли, арендаторов и третьих сторон, включая залогодателей и залогодержателей.

• будет требовать, какие права меньшей силы, чем полное право собственности, должны регистрироваться (например: сервитуты и ипотека);

• будет кодифицировать все формы установленного законом ограничения, применимого к земле;

• определит способы и условия, когда права пользования могут перейти в права собственности, например, по истечении срока давности;

• создаст независимые стабильные институты для управления земельными ресурсами с ясными полномочиями и правами, установленными законом, определив роли тех, кто отвечает за регистрацию земель, государственное картографирование, оценку земель и учет прав землепользования.

**II B. Система землевладения**

Формы собственности на землю, признанные законом, будут влиять на права относительно земли, которые вносятся в реестры. Хорошее практическое решение будет иметь результатом законы, которые:

• определяют формы собственности, которые являются законными (например: владение на полном праве собственности и владение на правах аренды):

• определяют, какие права на землю и недвижимость, ограничения и обязательства должны регистрироваться;

14

• признают, что могут существовать права, основанные на обычае, который находятся вне официальной правовой системы, но могут признаваться на локальном уровне.

**II C. Регистрация документов и регистрация правового титула**

Существуют два основных метода, с помощью которых официально регистрируются права на землю – регистрация документов и регистрация правового титула. Хорошее практическое решение будет иметь результатом законы, которые:

• создают административные системы для регистрации передачи прав на землю и ипотечных залогов, которая может гарантировать права, внесенные в реестры;

• обеспечивают юридическую определенность собственности, устанавливая очередность прав согласно их порядку регистрации;

• определяют уровень гарантий, механизмы обеспечения компенсации и размер компенсации или порядок исправления правового титула в случае ошибок;

• содержат юридическое определение объектов недвижимости, прав на них и ограничений, которое отражает реальное положение;

• облегчают передачу прав на землю с помощью системы, которая является простой, с прямыми ссылками (чтобы не было нужды вести поиск по цепочке правовых титулов), надежной и недорогой, работающей с низкими операционными издержками;

• обеспечивают быстрые и простые пути получения ссуд под недвижимость или погашение ипотечного залога;

• требуют, чтобы реестры всегда содержались в актуальномсостоянии;

• охватывают все земли, включая земли государства, отдельных граждан и организаций;

• указывают, какие права пользования должны регистрироваться в центральных реестрах, а какие могут регистрироваться в других местах, например, муниципальными органами управления.

**II D. Юридическое установление правового титула на землю**

Когда создается реестр земель или расширяется территория, которую он охватывает, так что предстоит внести в реестры новые объекты недвижимости, должны быть определены механизмы, с помощью которых официально признаются существующие собственники земли. Хорошее практическое решение будет иметь результатом законы о юридическом установлении правового титула на землю, которые:

• устанавливают правила и процедуры для первичного определения прав на землю;

• способствуют определению прав на землю, в отдельных случаях или систематически поддерживая обязательную регистрацию таких прав при конкретно указанных обстоятельствах;

• указывают порядок регистрации и предания гласности права собственности на землю;

• устанавливает порядок подачи апелляций, в котором принятое решение может быть обжаловано в течение указанного периода времени (например, 30 дней) и споры могут быть решены с наименьшими издержками;

15

• допускают гибкость при приведении в соответствие владения землей с правом собственности на нее.

**II E. Границы и земельные участки**

Основные элементы, которые учитываются в кадастре, – это земельные участки и их границы. Хорошее практическое решение будет иметь результатом законы, связанные с участками и их границами, которые:

• дают юридическое определение земельного участка;

• признают, что границы могут быть вертикальными (для большинства площадей на поверхности) или горизонтальными (для страта-титулов);

• различают юридическое положение границы и физическое положение таких объектов, как ограды или изгороди;

• определяют приоритет доказательства (например, геодезических съемок или геодезических знаков) при восстановлении границы и указывают, имеют ли приоритет при восстановлении границ реперы на местности над измерениями, внесенными в реестры, или же нужно придерживаться данных на планах;

• избегают деталей относительно точности, с которой должна производиться съемка границ для целей оформления правового титула на землю.

**II F. Кадастровая съемка**

Границы земельных участков должны быть идентифицированы и зарегистрированы с надлежащей степенью точности в соответствии с утвержденными правилами. Хорошее практическое решение будет базироваться на инструкциях по кадастровой съемке, которые:

• дают основу, которая регулирует формирование новых земельных участков, разделение участков земли и программы, связанные с консолидацией и перераспределением земель;

• указывают приемлемые стандарты съемки, не предписывая методы, которыми они должны достигаться;

• указывают, кто может выполнять кадастровые съемки, а также квалификацию, которую должны иметь отдельные геодезисты и компании;

• включают нормы об охране официально установленных геодезических знаков от повреждений и обеспечении права доступа для геодезистов;

• определяют степень юридической ответственности в связи с точностью данных.

**II G. Конфиденциальность и права доступа к данным**

Доступ к информации, содержащейся в реестрах земель и кадастрах, необходим для активного земельного рынка. Однако он должен контролироваться для защиты права на неприкосновенность частной жизни и обеспечения безопасности. Хорошее практическое решение будет иметь результатом законы, которые:

• определяют пределы прав на неприкосновенность частной жизни в связи информацией о земле и недвижимости, поддерживая при этом максимальное использование данных, чтобы повысить ее прозрачность и содействовать созданию коммерческих продуктов на ее основе;

• устанавливают, кто может использовать данные в реестрах земель и кадастре и для какой цели;

16

• определяют, кто может требовать внесения изменений в записях в реестрах и кто может это разрешить;

• определяют статус электронных данных.

**III. ОЦЕНКА, НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ И ЗЕМЕЛЬНЫЙ РЫНОК**

В этой главе рассматривается природа стоимости объектов недвижимости и способы, которыми ее можно определить и регулировать в целях налогообложения и эффективной работы земельного рынка.

**III A. Стоимость и оценка земель**

Оценка земель – это процесс, который должен дать в результате лучший из возможных расчетов того, что стоит недвижимость. Хорошее практическое решение будет признавать, что:

• имеются международные стандарты оценки, использование которых помогает международным рынкам и этим способствует внутреннему инвестированию;

• оценка связана:

с категоризацией каждого объекта недвижимости в соответствии с согласованным набором признаков, касающихся его использования, размера, типа конструкции и улучшений;

со сбором и анализом соответствующих рыночных данных, включая данные о ценах реализации, арендной плате, затратах на материально-техническое обеспечение строительства, а также сведения о датах, когда они применялись;

с определением стоимости каждого объекта недвижимости в соответствии с официальным порядком, где возможно, основанной на рыночной стоимости и применении автоматизированных систем массовой оценки;

• нужно проводить различия между рыночной, потребительской, инвестиционной и оценочной стоимостью земли и понимать, что цена является свершившимся фактом, стоимость – всего лишь предварительным расчетом;

• выбранный метод оценки должен зависеть от цели, для которой требуется оценка;

• одним из основных требований для рационального и эффективного фискального кадастра является набор современных карт объектов недвижимости, которые дают индексацию для сбора и ведения оценочной информации;

• информация в кадастре должна быть ограничена тем, что является необходимым и достаточным для обеспечения надежно защищенного правового титула, основанной на рыночной информации оценки и устойчивого развития.

􀁻􀁻􀁻

**III B. Налогообложение земли и недвижимости**

Большинство стран в той или иной форме облагают недвижимость налогами. Будущее развитие на международных рынках недвижимости может привести к совместимым методам массовой оценки, но в настоящее время каждая страна старается иметь собственный подход. Хорошее практическое решение будет признавать, что налогообложение земли и недвижимости включает:

17

• идентификацию и картографирование всех объектов недвижимости, которые должны облагаться налогом;

• классификацию и оценку каждого объекта недвижимости в соответствии с утвержденным порядком;

• идентификацию тех, кто будет должен платить налог;

• подготовку оценочной ведомости;

• уведомление каждого плательщика налога на недвижимое имущество о том, сколько нужно платить;

• сбор соответствующих налогов;

• процедуры обжалования для налогоплательщиков, которые не согласны с их оценкой.

**III C. Центральные органы оценки**

Во многих странах за технические процессы определения стоимости недвижимости отвечает центральное управление оценки. Хорошее практическое решение будет признавать, что:

• функция центрального управления оценки состоит в том, чтобы оценивать стоимость земли и недвижимости. Оно не определяет размеры налогов;

• это учреждение должно тесно работать с органом управления земельными ресурсами, будучи в его составе либо обмениваясь с ним информацией с помощью электронных средств.

**III D. Рынки земли и недвижимости**

Эффективные действующие рынки земли и недвижимости являются одним из ключевых компонентов успешной рыночной экономики. Хорошее практическое решение будет признавать, что активный рынок недвижимости включает:

• законодательную базу для всех операций для того, чтобы все сделки были безопасными и надежными;

• регулирующие институты, которые:

обеспечивают стабильную и прозрачную систему, в которой совершаются сделки,

обеспечивают свободный доступ к рынку для всех участников,

удерживают трансакционные издержки на низком уровне;

• участников рынка, в том числе землевладельцев, арендаторов и юридических лиц, таких как банки и кредитные учреждения, а также тех, кто представляет права третьих сторон и несовершеннолетних;

• четко определенные товары и услуги, такие как земля, здания и механизмы, посредством которых они могут быть предложены на продажу или в аренду;

• источники ипотечного кредитования, стабильные налоговые системы и возможность получения кредита;

• ясная, последовательная и стабильная, независимо от обстановки, земельная политика;

• быстрый и надежный доступ общественности к информации о земле и недвижимости.

􀁻􀁻􀁻

**III E. Ипотечное финансирование**

18

Получение ссуды под недвижимость позволяет использовать капитал для многих разных форм инвестирования. Хорошее практическое решение будет признавать, что:

• финансирование жилищного строительства является одним из основных двигателей в рыночной экономике, что означает то, что органы сферы управления земельными ресурсами должны отдавать высокий приоритет регистрации жилья;

• существует различие между получением ссуд под недвижимость, владением закладными и регулированием погашения ссуды или лишения должника права выкупа заложенной недвижимости;

• чтобы поддерживать ипотечный рынок, реестры земель должны содержаться в актуальном состоянии. Необходимо, чтобы кредиторы не несли ущерба от незарегистрированных обременений;

• управленцы в области земельных ресурсов должны понимать структуру и требования международного финансового сектора с тем, чтобы привлекать зарубежные инвестиции.

**IV. УСТОЙЧИВОЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ**

В этой главе рассматривается связь между правами землепользования и процессами земельной реформы.

**IV A. Права и ограничения землепользования**

Стоимость недвижимости зависит частично от того, что можно с ней делать. Права и ограничения землепользования сильно влияют на поведение земельного рынка и являются одним из важных факторов, определяющих стоимость недвижимости. Хорошее практическое решение будет признавать, что:

• информация о правах и ограничениях пользования, которые относятся к объекту недвижимости, должна без задержки предоставляться тому, кто вступает в земельную сделку;

• права пользования землей все более усложняются по мере того, как общество становится более заинтересованным в том, чтобы защищать окружающую среду и уменьшать неблагоприятные последствия видов деятельности, которые загрязняют землю, таких как захоронение отходов.

**IV B. Роль управления земельными ресурсами в планировании землепользования**

Планирование землепользования предполагает распределение ресурсов, особенно прав пользования землей, способами, которые должны улучшать физическую среду. Управление земельными ресурсами влияет на планирование землепользования (и наоборот) посредством идентификации и регистрации прав пользования. Хорошее практическое решение будет признавать, что:

• управление земельными ресурсами связано с планированием землепользования постольку, поскольку оно ведет мониторинг происходящего и дает нужную информацию о земле. Мониторинг может включать учет разрешений на строительство в реестрах;

• реализация планов землепользования может потребовать принудительного отчуждения земель и перераспределения прав на землю. Должен быть законодательно определенный порядок с механизмами обжалования, чтобы люди были уверены в защите их правовых титулов;

19

• сведения о публичных правах и обязанностях, касающихся отдельных участков земли, должны быть легко доступными.

**IV C. Планы развития и кадастр**

План развития является составной частью процесса планирования в том, что он дает основу для развития недвижимости. Любое физическое развитие на земле влияет на цены объектов недвижимости и земельный рынок. Орган, управляющий земельными ресурсами, должен быть уведомлен в случае, когда развитие имеет место. Хорошее практическое решение будет признавать, что:

• законодательство, регулирующее физическое развитие земли и недвижимости, должно устанавливать, как составляются планы развития, как они утверждаются и какую роль имеет орган, управляющий земельными ресурсами, в контроле за их исполнением;

• многие элементы геопространственных данных, нужных для планирования землепользования, находятся или могут быть в кадастре. Однако кадастр должен содержать только те виды информации, в которых есть экономически оправданная потребность;

• данные, содержащиеся в кадастре, должны быть доступны для использования на региональном и местном уровнях;

• решение для многих проблем окружающей среды лежит в более строгом регулировании землепользования через законодательные либо финансовые ограничения прав на использование земли. Обе формы ограничения оказывают воздействие на земельный рынок;

• права землепользования могут влиять на результат любого проекта освоения земель, и поэтому должны быть столь же доступны, как права собственности.

**IV D. Консолидация и перераспределение земель**

Консолидация и перераспределение земель – это процессы, которые дают более эффективное и более справедливое использование земли. Органы сферы управления земельными ресурсами должны тесно работать с теми, кто отвечает за консолидацию земель, мониторинг изменений, которые влияют на кадастровое картографирование, оценку и информацию о правовом титуле. Хорошее практическое решение будет признавать, что:

• орган управления земельными ресурсами может быть одним из главных источников информации в поддержку земельной реформы. Одним из основных необходимых условий для развития и сельских районов, и городов является точный кадастровый учет соответствующей территории;

• реституция земель там, где она нужна и возможна, должна сопровождаться консолидацией земель;

• консолидация земель отличается от перераспределения земель тем, что при консолидации относительные размеры хозяйств должны остаться теми же с отдельными участками, которые больше по площади, удобнее по конфигурации, и частью земли, отдаваемой под инфраструктуру (например, новые дороги);

• если удовлетворяются потребности государства в земле в целях развития или охраны, консолидация земель должна устранять или, по крайней мере, значительно уменьшать возможные отрицательные воздействия развития на

20

любые существующие полезные виды землепользования. Орган управления земельными ресурсами должен вести мониторинг подобных аспектов развития.

**IV E. Мониторинг окружающей среды и географические информационные системы (ГИС)**

ГИС является интегрирующей технологией, которая облегчает сбор, хранение, проверку, анализ и отображение пространственно привязанных данных. ГИС позволяет находить новую информацию, соединяя данные из разных источников. Органы сферы управления земельными ресурсами должны учитывать использование такого средства для того, чтобы с помощью обработки увеличить стоимость своих существующих информационных продуктов и услуг, и признавать что:

• необходимо структурировать информацию по управлению земельными ресурсами способами, которые позволяют ее использовать с помощью ГИС и, следовательно, способствовать созданию добавленной стоимости;

• ГИС может использоваться, чтобы анализировать кадастровые данные и поддерживать мониторинг окружающей среды и оценку экологических воздействий;

• успешное использование ГИС в большой мере зависит от качества зарегистрированных данных и использования однородной системы для пространственной привязки данных. Органы управления земельными ресурсами должны обеспечить, чтобы у них были такие возможности;

• в поземельных книгах, кадастре, налоговых реестрах и муниципалитетах должна использоваться одна система привязки участков, чтобы данные, связанные с недвижимостью, могли быть легко интегрированы во все сети;

• тип данных, которые включаются в кадастр, должен быть пересмотрен с учетом экологических потребностей без излишнего усложнения.

**V. ПОЛИТИКА В ОБЛАСТИ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ**

В этой главе обсуждаются институциональные, а не технические меры, которые содействуют управлению земельными ресурсами.

**V A. Земельная политика**

Земельная политика касается распределения ресурсов, особенно прав на использование земли, с тем, чтобы добиться максимальной эффективности с учетом природной среды и благополучия общества за короткий срок и на дальнейшую перспективу. Во многих странах за различные аспекты земельной политики отвечают разные министерства. Хорошее практическое решение будет признавать, что:

• управление земельными ресурсами осуществляется в рамках общей структуры национальной земельной политики, которая должна быть ясной и последовательной;

• реализация земельной политики требует многодисциплинарного подхода и эффективной законодательной базы, в рамках которой может осуществляться управление земельными ресурсами;

• решающим фактором успеха является координация между всеми институтами, вовлеченными в земельную политику.

**V B. Роль правительств в управлении земельными ресурсами**

21

Хотя системы управления земельными ресурсами реагируют на потребности земельного рынка, руководство осуществляется центральным правительством. Хорошее практическое решение будет признавать, что:

• относительно ответственности за формирование политики управления земельными ресурсами должна быть ясность;

• политика управления земельными ресурсами должна быть единой, чтобы не было несогласованности министерств. В частности, могут возникать трудности, когда некоторые вопросы земельной политики решаются в центре, а некоторые – на местах;

• непрерывное функционирование и обслуживание системы управления земельными ресурсами может финансироваться за счет доходов, которые получают соответствующие ведомства;

• эффективность систем должна определяться путем сравнения с работой других организаций. Показатели функционирования для поставки и надежности продукции и услуг должны устанавливаться и отслеживаться как внутри системы, так и в сравнении с внешними организациями.

**V C. Межведомственная координация**

В управление земельными ресурсами могут быть вовлечены разные подразделения в разных министерствах. Хорошее практическое решение будет признавать, что головная организация для управления земельными ресурсами должна:

• удовлетворять потребности всех пользователей государственного и частного секторов без предубеждения или предпочтения;

• разрабатывать политику и стратегию управления земельными ресурсами в соответствии с политикой и стратегией правительства страны и различных министерств;

• координировать действия, чтобы уменьшить дублирование и повысить эффективность;

• определять и контролировать технические стандарты, например, для сбора данных, включая полевую съемку, обработку данных и информационный обмен;

• осуществлять методическое руководство, обеспечивая, чтобы все процедуры были хорошо поняты другими ведомствами и общественностью;

• повышать эффективность всех процессов управления земельными ресурсами в свете меняющихся обстоятельств и разрабатывать предложения по изменениям в законодательстве, если они будут улучшать работу;

• определять политику для архивирования наборов данных, которые необходимы для долгосрочных национальных целей;

• решать вопросы неприкосновенности частной жизни и конфиденциальности данных для защиты интересов частных лиц.

**V D. Роль государственного и частного секторов в управлении земельными ресурсами**

За последнее десятилетие произошли изменения роли государственного и частного секторов в управлении земельными ресурсами. Хорошее практическое решение будет признавать, что партнерство и сотрудничество государственного и частного секторов должно:

22

• позволить каждой стороне партнерства сосредоточиться на своей конкретной части общих задач, при этом в основном государственный сектор руководит и контролирует деятельность учреждений государственного и частного секторов, выполняющих практические работы;

• избегать нежелательной конкуренции между государственным и частным секторами;

• усилить деловую активность и организационные структуры;

• лучше реагировать на потребности общества в более хороших, быстрых и новых услугах;

• обеспечивать, чтобы были доступны достаточные трудовые, материальные и финансовые ресурсы;

• создавать возможности для введения новшеств партнерством государственного и частного секторов, которое сочетает творческие возможности и гибкость с ответственностью и надежностью.

**V E. Оплата управления земельными ресурсами**

Все более необходимо, чтобы органы управления земельными ресурсами покрывали свои эксплуатационные затраты за счет продажи товаров и услуг. Хорошее практическое решение будет признавать, что орган управления земельными ресурсами должен:

• покрывать большинство, если не все эксплуатационные затраты;

• получить возможность влиять на свой собственный доход через активный маркетинг своих услуг и соответственно устанавливать для себя количество персонала;

• получить возможность заимствовать деньги на официальном рынке для того, чтобы вкладывать их в модернизацию;

• создать самостоятельную систему бухгалтерского учета;

• получить возможность устанавливать собственный уровень оплаты персонала с учетом общенационального уровня и принимать решения по собственной внутренней организации, включая выбор мест для создания отделений;

• иметь профессиональную организационную структуру и административную коллегию;

• обеспечивать подготовку руководящих кадров старшего уровня, чтобы обеспечить высшее качество работы.

**V F. Электронная коммерция**

Произошло развитие электронной коммерции, которая привела к растущему спросу на быстрый доступ к нужной и верной информации как стратегическому ресурсу. Хорошее практическое решение будет признавать, что:

• система управления земельными ресурсами должна быть ориентирована на потребителей, имеющих полное доверие к системе. Следует проводить мониторинг того, как удовлетворяются потребности клиентов;

• принцип “одного окна” помогает потребителям; в случае если невозможно организовать один пункт доступа, должно быть минимизировано количество отдельных запросов, которые приходится делать;

• должны быть определены ясные национальные политика и стратегия для электронной коммерции;

23

• ведомства должны исследовать возможности, созданные партнерством с частным сектором, чтобы охватить больше сегментов рынка.

**V G. Управление информацией о земле**

Один из главных компонентов управления земельными ресурсами относится к управлению информацией, связанной с землей. Хорошее практическое решение будет признавать, что при развитии информационных услуг применительно к данным о земле:

• должно быть обращено внимание на политические вопросы, связанные с информацией, а также на технические стандарты;

• следует сосредоточиться на возможности взаимодействия, чтобы можно было обслужить потребности различных клиентов с различными действующими системами;

• должны быть видны выгоды для клиентов как результат изменений;

• наблюдается растущий потребительский спрос на международное сотрудничество, которое будет подталкивать страны к внедрению совместимых систем управления земельными ресурсами;

• при работе с другими национальными и международными организациями нужно осторожно обращаться с терминологией. Проекты, такие как Европейская земельно-информационная служба (European Land Information Service, EULIS), помогают достигать общего понимания.

**VI. РУКОВОДСТВО УПРАВЛЕНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ**

В этой главе управление земельными ресурсами рассматривается с точки зрения руководства.

**VI A. Организационные вопросы учреждений сферы управления земельными ресурсами**

В настоящее время многие организации сферы управления земельными ресурсами работают на коммерческой основе и стали ориентироваться на рынок. Хорошее практическое решение будет признавать, что учреждения сферы управления земельными ресурсами должны:

• разработать бизнес-план, который определяет их роль и возможности;

• вновь проанализировать то, как они оказывают услуги своим клиентам через централизованное либо децентрализованное распределение товаров и услуг;

• найти источники финансирования своей деятельности, чтобы они могли стать хозрасчетными в соответствии с постановлениями и политикой правительства;

• провести целенаправленное изучение выявленных проблем.

**VI B. Измерение затрат на управление земельными ресурсами и результатов**

Руководители, отвечающие за управление земельными ресурсами, должны оценивать затраты и результаты работы, выполняемой их учреждениями. Хорошее практическое решение будет признавать, что руководство должно:

• оценивать затраты, результаты и “ценность в сравнении с затраченными суммами” любого нового проекта;

24

• выполнять анализ потребностей пользователей для выявления имеющихся и потенциальных пользователей;

• документировать, какая информация, связанная с землей, уже имеется и где она содержится;

• выявлять потенциальные новые наборы данных, которые должны быть полезны для руководителей в области земельных ресурсов, сборщиков налогов, широкой общественности и т. д.;

• устанавливать все допустимые требования, чтобы предоставлять данные, или которые могли бы ограничить их использование;

• оценивать каждый набор данных относительно затрат на сбор, хранение и обновление;

• оценивать выгоды, которые должны быть получены от каждого набора данных.

**VI C. Управление данными регистрации земель и кадастра и их маркетинг**

Руководители должны понимать процессы маркетинга так, чтобы они могли гарантировать вложение необходимых средств, чтобы поддерживать современные имеющиеся технологии. Хорошее практическое решение будет предполагать, что руководители должны:

• разрабатывать бизнес-план и план маркетинга для развития партнерства между правительством, другими учреждениями сферы управления земельными ресурсами, частными партнерами и общественностью;

• формировать доброе имя организации;

• оценивать рынок (например, кто потребители и в чем они нуждаются);

• формировать планы маркетинга для поддержки разработки, внедрения и потребления новых и существующих услуг;

• проводить мониторинг и оценку результатов, включая отслеживание мнения потребителей.

Оно, особенно в контексте электронной коммерции и электронного правительства, признает, что:

• “электронное правительство” требует соответствующего законодательства и хорошо развитой сети на базе информационных технологий, охватывающей всю страну;

• в системе электронного управления земельными ресурсами должны быть гарантированы защита и конфиденциальность персональных данных;

• чтобы гарантировать совместимость, на национальном и на международном уровне должна быть разработана политика относительно содержания, качества и доступности государственных наборов пространственных данных;

• для подтверждения подлинности документов могут использоваться электронные подписи. Когда они используются, должны быть определенность авторства и гарантии, что не произошли изменения при пересылке, подписи не могут быть аннулированы, а данные остаются конфиденциальными.

**VI D. Управление трудовыми ресурсами**

Наиболее важным ресурсом, который имеется в любой организации, является человеческий ресурс. Хорошее практическое решение будет признавать, что учреждения сферы управления земельными ресурсами должны:

25

• вкладывать средства в развитие человеческого ресурса столько же, сколько и в технологическое развитие;

• определять человеческие факторы, вовлеченные во все работы, и обеспечивать, чтобы уровни квалификации и ответственности были очерчены конкретно для любой задачи;

• советоваться с участвующими работниками с тем, чтобы получить их доверие и понимание того, что происходит;

• привлекать профсоюзы, интересы которых могут быть затронуты, поскольку их оппозиция может серьезно задержать движение вперед;

• планировать более быстрые изменения кадрового состава в лучшую сторону;

• следить за здоровьем и безопасностью работников;

• разработать программу организационной деятельности и повышения квалификации специалистов для обеспечения того, чтобы на всех уровнях поддерживались высокие стандарты.

**VII. ТЕХНИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ ПРИ СЪЕМКЕ И УПРАВЛЕНИИ ДАННЫМИ**

Существенная часть деятельности по управлению земельными ресурсами носит технический характер. В этой главе рассматриваются некоторые из проблем, которые возникают в настоящее время.

**VII A. Сети пространственных данных**

Кадастровая система должна работать в инфраструктуре пространственных данных. Хорошее практическое решение будет признавать, что:

• создание или обновление геодезической опорной сети необходимо для обеспечения того, чтобы все данные, связанные с землей и недвижимостью, могли быть пространственно привязанными желательно в соответствии с международными стандартами, такими как Европейская пространственная референцная система (European Spatial Reference System);

• единая и уникальная система пространственной привязки для идентификации всех земельных участков и других единиц недвижимости облегчает интеграцию пространственно связанных данных.

**VII B. Кадастровая съемка и кадастровое картографирование**

Кадастровые съемки и кадастровые карты должны быть пригодными для целей, для которых они произведены. Хорошее практическое решение будет признавать, что:

• если кадастровые съемки должны использоваться только с целью оформления правовых титулов на землю и поддержки земельного рынка, высокая точность не является необходимой при условии, что имеются соответствующие межевые знаки, которые определяют границы объектов недвижимости;

• для составления многих кадастровых карт могут быть использованы фотограмметрические методы, включая использование ортофотоснимков;

• методы и качество съемки для учета земельных участков и других единиц недвижимости будут зависеть от местных условий и должны быть определены центральным органом, ответственным за съемку.

26

**VII C. Автоматизированная обработка данных для целей управления земельными ресурсами**

Учреждения сферы управления земельными ресурсами все более вовлекаются в автоматизированную обработку данных. Хорошее практическое решение будет признавать, что успешное применение информационных технологий должно:

• обеспечивать легкий открытый доступ, возможно, через связанные компьютерные сети ко всем данным, которые являются важными и касаются права собственности на землю, ее стоимости и использования;

• включать метаданные, которые описывают данные, относящиеся к управлению земельными ресурсами, ясно и точно (какие данные имеются, их формат и как они связаны с другими данными, качество данных и т. д.). Такие метаданные должны храниться по международным стандартам;

• определять стандарты для передачи данных из одной системы в другую;

• включать методы, такие как использование электронных подписей, которые гарантируют, что сделки не могут быть прерваны или изменены третьими лицами.

27

**D. Землеустройство**

В настоящей публикации термин “землеустройство” используется для описания процессов, посредством которых материальные ресурсы земли приводятся в хорошее состояние, независимо от того, находится ли земля в собственности государства, юридического или частного лица. Он охватывает все виды деятельности, связанные с рациональным использованием этих материальных ресурсов, включая земледелие, добычу полезных ископаемых, организацию рационального использования объектов недвижимости и владений, а также территориальное планирование городов и сельской местности. Он включает строительство коммунальных объектов и коммуникаций и управление ими, рациональное использование земельных ресурсов (например, лесное хозяйство, рациональное использование почв или сельское хозяйство), реализацию политики в области использования земель; оценку влияния на окружающую среду и мониторинг видов деятельности, которые влияют на эффективное использование земель.

Управление земельными ресурсами – это часть инфраструктуры, которая поддерживает эффективное землеустройство. Его следует рассматривать как средство для достижения цели, а не как самоцель.

Землеустройство включает реализацию основных политических решений, касающихся характера и размеров вложения средств в землю. Оно включает текущие оперативные решения, принимаемыми ежедневно специалистами сферы управления земельными ресурсами, такими как геодезисты, оценщики и регистраторы земель. С институциональной точки зрения, землеустройство зависит от земельной политики, законодательной базы, проблем, связанных с рациональным использованием ресурсов, соглашений, связанных с управлением земельными ресурсами, и управлением информацией о земле. Оно связано как с государственными, так и с частными инициативами.

Многие решения по землеустройству затрагивают использование отдельных объектов недвижимости, но распространяются на более значительную территорию и находятся вне контроля со стороны отдельных собственников. Некоторые решения о формировании новых или улучшении уже существующих объектов недвижимости могут вызывать изменения границ объектов недвижимости, как, например, при консолидации земель. Такого рода деятельность должна соответствовать нормам, постановлениям и порядку, которые установлены кадастровыми органами и применяются ко всем собственникам земли.

Решения по землеустройству могут регулироваться органами управления различных уровней в зависимости от существующей административной системы и традиций страны. Согласованность различных правительственных органов при разработке и реализации земельной политики является существенно важной, чтобы избежать конфликтов. При переходе к рыночной экономике слишком часто не получалось интегрировать земельную политику.

**E. Земельная реформа**

34

Рациональное использование земельных ресурсов содействует экономическому и социальному развитию как городских, так и сельских территорий. Ряд стран стремится достичь этих целей с помощью “земельной реформы” – термин, который имеет различные значения, включая восстановление прав прежних собственников на землю, называемое реституцией земель, и перераспределение прав на землю, например, путем передачи государственных земель тем, кто не имеет земли, или изъятия земель у собственников крупных владений для перераспределения. Она может также включать консолидацию земель, при которой все собственники земли на какой-либо территории отказываются от своей земли и получают новые участки сопоставимой стоимости, но по схеме, которая способствует более эффективному и продуктивному использованию земли.

Реформы могут также включать изменения земельных отношений, что касается формы обладания правами. Так, сложные права, основанные на традиции и обычае, могут быть упразднены с тем, чтобы могли быть внедрены более простые и соответствующие современности механизмы передачи прав на землю. Что будет с землей, может быть заранее спланировано (как часть процесса территориального планирования), но может оказаться и результатом реформ системы налогообложения земли и недвижимости, которые изменяют стоимость земли и, следовательно, ее использование.

Программы земельных реформ обычно влияют на выбранные территории, такие как сельскохозяйственные земли или городские районы. В сельских районах программы могут разрабатываться для содействия изменениям технологии ведения сельского хозяйства, направления полеводства, способов обработки земли, финансирования развития или сбыта продукции. В городских районах земельные реформы могут включать масштабное развитие инфраструктуры, налогообложение зданий, а также земель, на которых эти здания стоят, или изменения вида и использования земель и объектов недвижимости. Развитие городов оказывает воздействие на сельское окружение, а сельское развитие – на городское. В последние годы стало признаваться значение сельско-городских связей.

Обычно управление земельными ресурсами связано с такими вопросами, как городское развитие или внедрение передовых методов в сельское хозяйство постольку, поскольку такие виды деятельности касаются сбора данных и ведения эффективного учета земель. Настоящая публикация не связана непосредственно с территориальным планированием, реконструкцией городских районов, сельскохозяйственной реформой или повышением производительности сельского хозяйства, а направлена только на вспомогательную информационную инфраструктуру. Понимание более широких аспектов землеустройства и земельной реформы важно для должного управления земельными ресурсами, но не составляет его сущности.

**F. Выгоды от эффективной системы управления земельными ресурсами**

Создание эффективных и долговечных систем управления земельными ресурсами требует долгосрочных инвестиций и постоянной поддержки. Хотя и дорого вести учет земель и поддерживать его в актуальном состоянии, эффективная система управления земельными ресурсами дает много выгод. Говоря просто, защищенный правовой титул и эффективный земельный рынок имеют результатом больше кредитов и инвестиций,

35

которые приводят к более высокой производительности и экономическому росту и, следовательно, к более высоким доходам и снижению уровня бедности. (См.: Декларация ЕЭК ООН о социальных и экономических выгодах от эффективного управления земельными ресурсами).

Современный кадастр не связан главным образом с обобщенными данными, а связан, скорее, с детальной, пространственно привязанной информацией на уровне отдельного земельного участка. Как таковой он должен обслуживать потребности и человека, и общества в целом. Выгоды получаются в результате его применения к управлению активами, составлению документов по оформлению перехода прав на недвижимость, обеспечению кредитов, демографическому анализу, регулированию строительства, планированию чрезвычайных мер и управлению ими, оценке воздействия на окружающую среду, анализу сделок с жильем и рынка земель, правам собственности на землю и недвижимость, налогообложению земли и недвижимости, земельной реформе, статистическим данным для целей мониторинга, территориальному планированию, контролю и регулированию инвестиций в недвижимость, объектам связи, выбору мест под различные объекты, благоустройству и охране территорий. В частности, выгоды состоят в следующем:

1. Гарантия права собственности и его защита

Сбор учетных данных о земле и юридические процедуры, через которые необходимо пройти, чтобы поместить информацию о земле в реестры, должны обеспечивать формальную индивидуализацию, а в некоторых системах юридическое подтверждение права собственности. Государственные реестры должны содержать всю значимую юридическую информацию, позволяющую любому, кто просматривает систему, определить права третьих лиц, а также имя собственника земли.

2. Поддержка налогообложения земли и недвижимости

Налоги на землю и недвижимость являются потенциальным источником государственных доходов и часто собираются органами власти на местном уровне и используются для их финансирования. Многие из входных данных, необходимых для создания моделей массовой оценки, можно найти в кадастре и реестрах земель. Поскольку кадастр должен обеспечивать полный охват земель, могут быть включены все объекты недвижимости и ничто не должно быть пропущено.

3. Обеспечение гарантии кредита

Определенность права собственности и знание обо всех правах, которые существуют относительно земли, придают уверенность банкам и финансовым учреждениям, когда они предоставляют средства собственникам земли для вложения в новые проекты. Ипотечный залог земельной собственности является одним из способов получения капитала для вложения в улучшения. Собственники земли могут занять деньги на строительство или улучшение зданий и инфраструктуры, улучшение методов своей работы и устройства земли или создание новых производственных и коммерческих предприятий. Ипотечные банки нуждаются в современной информации о земле и недвижимости, чтобы иметь способность гарантировать ссуды.

4. Развитие земельных рынков и их мониторинг

Недорогие и надежные способы передачи прав на недвижимость позволяют тем, кто

36

совершает сделку с землей, сделать это быстро и уверенно, в то время как те, кто не хочет продавать свою землю, могут иметь свои права, которые защищены.

5. Охрана земельных ресурсов и поддержка мониторинга окружающей среды

Растущий интерес к сохранению и защите окружающей среды и обеспечению ее устойчивости имеет результатом все более сложные экологические нормы. Никто из собственников земли не имеет права загрязнять землю, так как это нарушает права третьих лиц и наносит ущерб будущим поколениям. Данные многоцелевого кадастра могут использоваться для учета охраняемых территорий и получения сведений об археологических памятниках и других территориях научного или культурного значения, которые могут нуждаться в защите. Кадастровые данные могут использоваться также при работах по оценке воздействия на окружающую среду.

6. Содействие землеустройству государственных земель

Во многих странах на землю, которой владеет государство в интересах общества, ведется плохая документация. Государству необходимо управлять своими основными фондами, обеспечивать их эффективное использование и заботиться о каждом кусочке так же, как это делает частное лицо. Система регистрации правового титула будет этому способствовать.

7. Сокращение количества земельных споров

Часто споры по поводу земли и ее границ имеют результатом дорогостоящие судебные тяжбы и могут привести к кризису закона и порядка. Суды и эксперты тратят много времени на решение этих вопросов. Многие земельные споры могут быть решены с помощью доступа к полной информации о земле.

8. Содействие земельной реформе в сельской местности

Раздача земли тем, кто ее не имеет, а также консолидация и перераспределение земель для более эффективного использования, – все это требует полного учета существующих прав собственности на землю и использования земли. Может потребоваться выплата компенсации тем, кто понесет потери в таком процессе, или деньги можно будет взять у тех, кто получит особые выгоды. Составление новых схем пространственного распределения земельной собственности для получения от земли большей производительности может быть эффективной только, если хорошо задокументированы существующие схемы.

9. Совершенствование городского планирования и развитие инфраструктуры

Городские районы нуждаются в реконструкции, планировании эффективного землепользования и контроле за использованием земель. Эффективная система управления земельными ресурсами должна сделать возможной интеграцию учетных данных о праве собственности на землю, ее стоимости и использовании с социологическими, экономическими и экологическими данными для обеспечения городского планирования. Новейшие крупномасштабные кадастровые планы дают основу, на базе которой могут разрабатываться, оцениваться и выполняться схемы развития.

10. Получение статистических данных

37

Данные, полученные при мониторинге прав собственности на землю, ее стоимости и использовании, могут помочь распределению ресурсов и использоваться для оценки выполнения программ развития. Как долгосрочное стратегическое планирование, так и краткосрочное оперативное управление нуждаются в данных для поддержки процесса принятия решений. В Великобритании (в Англии и Уэльсе) и многих других европейских странах регулярно представляются данные, отражающие динамику цен на дома; они используются для мониторинга активности земельного рынка и анализа инвестиций.

Хотя выгоды трудно определить количественно, они, тем не менее, реальны и граждан следует информировать об их существовании.

**G. Институциональные вопросы**

Успех любой системы управления земельными ресурсами широкого спектра действия зависит от ряда институциональных вопросов, которые решаются, если предполагается получить выгоды, о которых говорилось выше. В частности, очень важно ориентироваться на потребности пользователей информации о земле. В число этих потребителей входят:

(a) правительство: сельское и лесное хозяйство, оборона, образование, окружающая среда, экономика, здравоохранение, автомобильные дороги и транспорт, жилищное строительство, внутренние дела и полиция, юстиция, земли и съемка; местное самоуправление, природные ресурсы, планирование и развитие, энергетика и электроснабжение, общественные работы, торговля и промышленность и т. д.;

(b) частный сектор: архитекторы, банки и строительно-сберегательные общества, строительные компании, экономисты, технические фирмы, экологи, фермеры и лесопромышленники, консультанты по финансам и страхованию, инвесторы, собственники земли и недвижимости, юристы и нотариусы, специалисты по маркетингу, проектировщики, застройщики, управляющие имуществом, агенты по операциям с недвижимостью, землемеры и оценщики и т. д.

Продукция, нужная каждому потребителю, будет разной, хотя общей темой являются права собственности на землю, ее стоимость и использование, включая информацию о правах, ограничениях и обязательствах, которые, например, являются результатом законодательства, предназначенного для защиты окружающей среды. В то время как подробные земельно-учетные данные о почвах, водных ресурсах, видах сельскохозяйственных культур, урожайности и т. д. могут быть полезными для каких-то сельскохозяйственных целей, мало есть свидетельств тому, что сбор, хранение и анализ этих данных были экономически эффективными или необходимы в современной рыночной экономике. Требования к информации о земле необходимо постоянно пересматривать в свете современных методов сбора и обработки данных и меняющихся потребностей экономики и общества. Весьма важно расставить приоритеты в соответствии с имеющимися ресурсами и создать информационные системы, которые всегда могут поддерживаться в актуальном состоянии.

38

Обычно считается, что государство должно играть господствующую роль в создании и ведении системы кадастра или регистрации земель. В некоторых странах ответственность за регистрацию земель отведена судам, которые также отвечают за рассмотрение апелляций. У судов уходит много времени на решение и регулирование земельных вопросов, что приводит к задержке по другим делам, находящимся в судопроизводстве. Это послужило причиной издания в 1986 г. Советом Министров Европейского Союза рекомендаций по мерам предотвращения и устранения чрезмерной нагрузки на суды. Лучше, если другой орган, а не суд, будет выполнять административные функции по регистрации правовых титулов на землю, оставляя суду разбор споров, если и когда они возникают.

Опыт показывает, что правительства должны субсидировать затраты по первичной регистрации правового титула на землю и создание базовых карт для поддержки регистрации земель и кадастра. Впоследствии операционные расходы на ведение системы управления земельными ресурсами могут и желательно должны полностью покрываться пользователями в виде регистрационных сборов и с помощью продажи информации, связанной с землей, и предоставления услуг.

Многие затраты могут покрываться с помощью продажи информации, связанной с землей, хотя даже в рыночной экономике может быть трудным определить их истинную цену. Во многих странах карты являются пригодным для продажи товаром, но традиционно или недоступны, так как военные считают, что они содержат то, что касается государственной безопасности, или же поступили в продажу по нереально низким ценам, которые искажают рынок.

Во многих странах стоит неотложная задача для учреждений сферы управления земельными ресурсами стать экономически самостоятельными и покрывать все свои эксплуатационные расходы, в том числе на регулярную модернизацию всех их технических средств. Это заставило такие учреждения работать как коммерческие предприятия, перенимая некоторые особенности частного сектора. В некоторых случаях это привело к формальному частно-государственному партнерству, хотя деловой риск обычно остается за государственным сектором. Учреждения остаются “не ставящими целью извлечение прибыли”, но они являются также “не ставящими целью нести убытки”, устанавливая плату, которая удовлетворяет потребности в обслуживании при наиболее возможно низких расходах для пользователей.

Ресурсы, которыми располагает частный сектор, могут использоваться, чтобы дополнить работу государственного сектора через государственно-частное партнерство. Влияние и степень вовлеченности частного сектора различны в разных странах. Государственно-частное партнерство в европейских странах имеет различные формы. В некоторых странах государственные чиновники выполняют все установленные законом задачи, в других же работа может производиться специалистами с лицензиями (такими как нотариусы и лицензированные геодезисты). Кроме того, ряд задач, которые не ограничиваются законом, может выполняться по контракту.

В некоторых случаях (например, в Швеции и Финляндии) государство ведает юридической частью землеустройства, используя государственные органы при

39

небольшом участии частного сектора. Однако во многих странах съемку границ отдельных объектов недвижимости осуществляют лицензированные землемеры, тогда как в некоторых странах частным юристам разрешено выполнять функции государственных нотариусов, проверяя все необходимые документы перед их регистрацией и делая на заявлении о передаче земли надпись, удостоверяющую, что соответствующие лица являются действительными собственниками земли.

В случае если работа поручается частным лицам, должны быть нормы, которые гарантируют качество предоставляемых продукта или услуги. Эти нормы должны касаться уровня профессиональной подготовки (образование, практика, этическое поведение), уровня необходимой компетентности, показателей и обязанности хорошо исполнять работу, а также уровня ответственности в случае ошибок.

Допустим, правительство поощряет государственно-частное партнерство, тогда оно должно разработать необходимое законодательство и решить, какие задачи могут быть поделены с частным сектором. Частный сектор должен быть способен предоставить (с необходимыми навыками) оборудование и ликвидный капитал. Персонал в государственных учреждениях должен желать работать с частным сектором и принять на себя текущий контроль, а не исполнительную роль.

Данные, собранные центральными или другими государственными органами, могут быть сделаны общедоступными для коммерческого использования при условии защиты прав отдельных граждан на неприкосновенность частной жизни. Если это происходит, государство нуждается в защите своих инвестиций в информацию о земле в интересах налогоплательщика так же, как и частный сектор нуждается в защите своих интересов. Важно обеспечить, чтобы те, кто понес расходы при сборе данных или создании продукции, получили справедливую компенсацию. Защита может обеспечиваться с помощью ценовой политики и законов об интеллектуальной собственности, особенно о защите баз данных и авторских правах. В большинстве стран действуют международные договоры об авторских правах, главным образом, как результат Бернской конвенции о защите литературных и художественных произведений.

В настоящее время большинство органов сферы управления земельными ресурсами приняли ориентированный на рынок подход к предоставлению земельно-информационных товаров и услуг. При принятии такого подхода необходимо определить, кто является потребителями на рынке данных, связанных с землей, и какая базовая информация им нужна. Для оказания услуг в масштабе страны может быть необходимым допустить перекрестное субсидирование сбора, обработки и распространения данных, связанных с землей, с тем, чтобы обеспечить полный охват страны. Такая поддержка управления данными должна быть прозрачной, чтобы конкуренция с частным сектором не только была честной, но и воспринималась как честная.

Кроме того, что государство является регулятором земельного рынка и обеспечивает земельный рынок инфраструктурой, оно также владеет и содержит значительные площади земли и недвижимости. В некоторых странах функции землеустройства, управления земельными ресурсами и определения земельной политики совмещены в одном ведомстве. Хотя такая организация имеет много преимуществ, особенно в связи

40

с эффективностью услуг, которые она предоставляет, она может дать правительству преимущество в конкурентоспособности над другими собственниками земли и создать недоверие на земельном рынке. В качестве собственников земли правительства не должны пользоваться привилегиями, которые ставят их над другими участниками земельного рынка.

**H. Электронное общество**

Одним из главных изменений с 1990-х годов стало развитие того, что иногда называется электронным обществом. Термин “электронное правительство” относится к использованию правительствами информационных технологий (таких как распределенные территориальные сети, Интернет и применение мобильных компьютеров), которые могут изменить способ, которым органы правительства ведут дело и связываются со своими гражданами и другими органами. Использование таких технологий может улучшать предоставление услуг правительством и привести к более эффективному управлению на высшем уровне, большему доверию граждан, большей прозрачности, меньшей коррупции, менее трудоемким сделкам, увеличению государственных доходов и снижению эксплуатационных расходов.

Электронное правительство имеет целью обеспечение услуг, которые являются передачей информации по каналам “правительство-гражданам”, “правительство-бизнесу” и между ведомствами дружественными, удобными, прозрачными и недорогими способами. Ключ к решению находится не только в технологии, но, что более важно, и в наличии данных в цифровом форме. За последние десятилетия многие страны успешно перевели регистрацию земель и учет объектов недвижимости из большого собрания бумажных документов в электронную форму. Такие учетные записи после этого должны обновляться просто и непосредственно с использованием компьютеров.

Следующий шаг состоит в том, чтобы сделать информацию о земле доступной в интерактивном режиме. Некоторые страны уже перевели свои услуги по регистрации земель в полностью автоматизированную систему, сделав возможным электронный поиск информации для того, чтобы банки, юристы, нотариусы и др., а также простые граждане могли иметь доступ к информации, связанной с землей, с помощью электронных средств. Это развитие в значительной степени включило автоматизацию повседневных ручных операций. Чтобы получить наибольшую выгоду, роль регистраторов, нотариусов, адвокатов и посредников, которые участвуют в передаче прав на землю, может измениться, и может понадобиться изменить процессы передачи земельной собственности, чтобы использовать преимущества новых технологий. Это можно осуществить разными способами, но есть две основных автоматизированных системы для передачи прав на землю – электронная регистрация (или электронная передача документов) и электронная передача правового титула (или электронная передача прав на землю).

Электронную передачу документов можно выполнять на различных уровнях сложности, начиная с простых электронных заявлений, которые дополняют или изменяют записи в реестре без необходимости формального документа, например, при изменении фамилии собственника в результате брака, записи о формальном

41

предупреждении органу регистрации о непроизводстве им каких-то действий или предостерегающей записи. Электронная регистрация допускает, что процесс регистрации остается действием, обособленным от всего процесса передачи прав на землю.

Вторая система передачи прав на землю с помощью электронных средств является более полной и эффективно связывает весь процесс передачи прав на землю и создания других прав в недвижимости с процессом регистрации. Она создана на основе интерактивной системы, которую иногда называют электронной передачей правового титула или электронной передачей прав на землю – термины, которые означают разные вещи в разных странах.

По крайней мере, на начальных стадиях электронная регистрация не обязательно дает большие выгоды. Это сокращение затяжки времени, которая является результатом неавтоматизированной подачи документов по почте, и качество заявлений может быть выше, так как заявитель может получить доступ к некоторым средствам проверки, составляющих одну из особенностей системы. Однако для заявления все еще нужно, чтобы сотрудник учреждения регистрации земель рассмотрел заявление и одобрил соответствующую запись или изменение в реестр. Все же некоторая выгода может состоять в том, что этот вид регистрации подготавливает профессиональных ходатаев, таких как юристы или банки, вести дела с учреждениями регистрации земель через электронные средства и может быть первым шагом к полной электронной передаче прав на землю.

Возможно придать простым заявлениям структуру так, чтобы они стали интерактивными. Это означает, что простое заявление может фактически использоваться, чтобы санкционировать автоматические изменения в реестры. Пример этого – система, с которой работает Управление регистрации земель в Великобритании (для Англии и Уэльса) для электронного погашения ипотечных залогов. Кредиторы, которым это разрешено, могут направить в учреждение регистрации земель электронное подтверждение того, что такой-то залог погашен; каждое подтверждение содержит указание компьютеру учреждения регистрации земель удалить из соответствующего реестра все записи, относящиеся к данному залогу. Заявление обрабатывается полностью автоматизировано, и никто из сотрудников не может вмешаться в процесс.

Инициативы, подобные британским, находятся в стадии реализации в других странах, таких как Норвегия и Швеция, где более 75 % всех закладных перемещаются между финансовыми учреждениями в полностью автоматизированном режиме. С другой стороны, в Испании полностью автоматизированная передача прав юридически неприемлема, так как, вследствие важности процесса регистрации, регистратор должен убедиться в том, что и документ, и право, которое передается, удовлетворяют всем юридическим требованиям. То же самое в Австрии, Швейцарии и северных районах Италии. Ничто не должно быть упущено при проверке регистратора, в том числе законность документа, правоспособность сторон, вопросы, которые могут вызвать сомнения в действительности сделки, влияние соответствующего права на недвижимость и любые дефекты в описании объекта недвижимости.

42

Испанская позиция основана на беспокойстве относительно защиты данных, которое возникает, когда изменения в реестре делает внешняя организация. Это имеет значение для целостности системы, особенно в стране, где существуют государственные гарантии правового титула. Необходимо подключить защитные механизмы, чтобы застраховаться от мошенничества или даже простых ошибок.

Более сложная форма электронной подачи документов относится к передаче прав на землю. Чтобы это происходило, как правило, необходимо подать не только формальное заявление об изменении в реестре, но также представить подтверждающие документы. Если процесс передачи прав на землю все еще осуществляется на основе бумажных документов, это будет представлять трудности, пока органы регистрации не будут готовы принимать отсканированные копии соответствующих документов, которые будут передаваться с помощью электронных средств вместе с электронным заявлением. Часто оригиналы документов считаются лучшим доказательством, которое имеется для подтверждения того, что данная сделка была совершена: возможность видеть лишь копию оригинала документа увеличивает в некоторой степени риск мошенничества.

При некоторых видах сделок риск при получении отсканированной копии оригинала на практике не очень намного больше, чем при получении бумажного экземпляра оригинала, но часто увеличение риска сильно перевешивает выгоды от электронной подачи документов. В таких случаях все еще нужен сотрудник учреждения регистрации земель для обработки заявления вручную. Однако выгоды можно увеличить при некоторой степени автоматизации, и объем средств, сэкономленных таким образом, может легко перевесить увеличение возможностей мошенничества.

импаек54

43

оторых странах есть закон о свободе информации, который дает гражданам доступ к б

**СЛОВАРЬ ТЕРМИНОВ**

Словарь терминов включает слова, используемые в основном тексте, и дополнительные терминах, используемых в управлении недвижимостью.

Абсолютный правовой титул (absolute title) – правовой титул, основанный на безусловном праве собственности и для которого ни у кого нет большего права на землю.

Аварийная копия (disaster copy) – копия реестра, хранящаяся в безопасном месте на случай, если основной реестр будет поврежден, например, при пожаре.

Амортизация (depreciation) – снижение стоимости объекта вследствие использования, физического износа и обветшания, воздействия времени или морального старения.

Анализ затрат (cost approach) – оценка недвижимости, основанная на расчете затрат.

Арендатор (lessee) – владелец земли на правах аренды.

Арендная плата (rent) – периодический платеж, который арендатор производит собственнику земли по договору аренды в качестве компенсации землевладельцу за предоставленное арендатору право использовать землю и получать доход от исключительного права владеть землей в течение оговоренного периода времени.

Арендованная земельная собственность (leasehold) – земля, находящаяся во владении по договору аренды, в соответствии с которым право исключительного владения землей предоставляется землевладельцем (арендодателем) съемщику (арендатору) за условленную денежную сумму на согласованный срок.

Арендодатель (lessor) – землевладелец.

Безусловное право собственности (абсолютное на владение) (fee simple (absolute in possession)) – полное право собственности на землю, абсолютное и безоговорочное, представляющее неограниченное бессрочное право собственника владеть землей, использовать ее и в течение своей жизни распоряжаться ею. После смерти собственника любой такой вещный интерес, образующий часть собственности, переходит к наследникам.

Владелец на правах аренды (tenant) – лицо, которому предоставлено право аренды, обычно в обмен на арендную плату. Он, как правило, соглашается выполнять определенные обязательства в связи с недвижимостью (например, содержать ее в хорошем состоянии, не допускать, чтобы участок стал источником загрязнения и т. д.).

Владение на правах аренды (tenancy) – аренда, обычно на короткий срок.

Владение на правах полной собственности (freehold) – свободное владение (отличное от владения на правах аренды), при котором собственник имеет бессрочно максимум прав, допустимых в рамках системы землевладения.

Владение, обремененное сервитутом (subservient tenement) – земля, на которую установлен сервитут в пользу другого владения.

Владение, основанное на утверждении правового титула вопреки притязанию другого лица (adverse possession) – владение землей, противоречащее правам настоящего собственника.

Внесение исправления (rectification) – юридический процесс, посредством которого могут быть исправлены ошибки, допущенные в реестре земель.

Встречное удовлетворение (consideration) – сумма, которая уплачивается покупателем за землю или право на землю.

Вторжение (encroachment) – несанкционированное появление на земле, которая принадлежит другому лицу.

Выгодоприобретающий собственник (beneficial owner) – лицо, имеющее право на выгоду от объекта недвижимости.

Гарантированный правовой титул (guaranteed title) – правовой титул, за который органы регистрации отвечают выплатой компенсации за любой ущерб, понесенный в результате ошибок, оказавшихся в правовом титуле.

Географическая информационная система, ГИС (geographic information system, GIS) – система для сбора, хранения, проверки, интегрирования, анализа и отображения данных о Земле, которые имеют пространственную привязку. Она обычно включает в себя базу пространственно привязанных данных и соответствующее программное обеспечение.

Геодезическая сеть (geodetic framework или geodetic network) – пространственная сеть точек, местоположение которых точно определено на поверхности Земли.

Гербовый сбор (stamp duty) – налог, взимаемый за передачу права на недвижимость.

Глобальные навигационные спутниковые системы (Global Navigation Satellite Systems, GNSS) – общий термин для систем определения местоположения на поверхности Земли путем измерения сигналов с искусственных спутников Земли.

Гражданское право (civil law) – правовые нормы, установленное государством относительно прав граждан. Известно также как римское право.

Граница (boundary) – либо физические объекты, отмечающие пределы объекта недвижимости, либо воображаемая линия или поверхность, отмечающая раздел между двумя законными имущественными интересами в недвижимости. Используется также для обозначения раздела между территориями с разным землепользованием, разными административными, юридическими, топографическими и другими характеристиками.

Данные (data) – необработанное собрание фактов.

Дарение (grant) – общее слово, обозначающее передачу прав на недвижимость, при которого права переходят от дарителя к получающему дар.

Дежурная кадастровая карта (cadastral index map) – карта, показывающая правовой статус всех земель на какой-либо территории, включая границы объектов недвижимости, административные границы, идентификаторы земельных участков, иногда площадь каждого участка, дорожный фонд и административные названия.

Дежурная регистрационная карта (registry index map) – карта, показывающая все земельные участки, которые зарегистрированы в пределах данной территории.

Демаркационная карта (demarcation map) – карта, составленная для отображения земельных участков в том состоянии, как они были определены в процессе юридического установления прав на землю.

Демаркация (demarcation) – разметка границ каждого земельного участка на местности.

Добросовестно (bona fide) – в гражданском праве и в общем праве: с честными намерениями.

Доверительный собственник (trustee) – лицо, которое владеет недвижимостью на началах доверительной собственности в интересах другого лица.

Договор (contract) – соглашение, могущее быть принудительно осуществленным по закону

Документ о передаче права (deed) – юридический документ, излагающий условия, на которых передается земля после того, как выполнены условия договора.

Документ о передаче права (transfer) – либо акт, которым правовой титул на недвижимость передается от одного лица другому, либо документ, используемый для передачи зарегистрированной земли получателю.

Документы о правовом титуле (title deeds) – документы, подтверждающие правовой титул какого-либо лица на землю.

Единица собственности (proprietary unit) – территория, являющаяся предметом одного права собственности, но, возможно, включающая отдельные единицы, которые не объединены в одну единицу в реестре.

Задаток (deposit) – частичная уплата покупной цены по договору купли-продажи, передаваемая покупателем агенту продавца в момент подписания договора купли-продажи. Задаток может быть утрачен, если договор не выполнен.

Закон об исковой давности (statute of limitations) – закон, ограничивающий период времени, в течение которого иск, например, о восстановлении прав на землю, может быть рассмотрен.

Залоговое обеспечение (collateral) – использование имущества в качестве гарантии возврата ссуды.

Зарегистрированный земельный участок (registered land) – земельный участок, в связи с которым в реестре земель зарегистрированы правовой титул, дающий на нее право.

Зарегистрированный собственник (registered proprietor) – лицо, занесенное в реестр земель в качестве обладателя зарегистрированного правового титула на землю.

Затраты (cost) – сумма, затраченная на производство, не для обмена на продукцию. Затраты могут быть фактическими или расчетными, прямыми (например, на заработную плату или материалы) или косвенными (например, затраты на административные нужды).

Земельная информационная система, ЗИС (land information system, LIS) – система для сбора, обработки, хранения и распространения информации о земле.

Земельная политика (land policy) – система для определения, как должна использоваться и охраняться земля, чтобы решить социальные и экономические задачи.

Земельная реформа (land reform) – различные процессы, связанные с изменением форм собственности на землю и землепользования в определенном районе.

Земельный реестр (land register) – государственный реестр, используемый для учета существования актов передачи прав или документов, подтверждающих права, тем самым защищая права на землю и способствуя передаче этих прав.

Земельный участок (land parcel) – часть поверхности с установленными границами, с одним правом собственности и однородными правами на недвижимость.

Землевладелец (landlord) – лицо, которое разрешает другому владеть землей на исключительных правах (для коммерческих целей, сельского хозяйства или проживания) на определенный период по договору аренды или найма обычно в обмен на получение арендной платы или прибылей.

Землевладение в силу обычая (customary tenure) – владение землей в соответствии с нормами обычного права.

Землеустройство (land management) – деятельность, связанная с управлением землей как ресурсом и с экологической, и с экономической точки зрения.

Земля (land) – поверхность Земли, вещества под ней, воздушное пространство над ней и все имущество, прочно связанное с землей.

Идентификатор участка (parcel identificator) – уникальная ссылка, которая обозначает участок в кадастре.

Имущество (property) – то, что может находиться в собственности или в форме недвижимого имущества или в форме личного имущества; материальное (например, земля) или нематериальное (например, репутация фирмы).

Интерес по праву справедливости (equitable interest) – право в недвижимости, которое не является частью вещно-правового интереса, основанного на общем праве, но которое признается и может быть принудительно осуществлено в соответствии с нормами права справедливости.

Информация (information) – данные, преобразованные в форму, удобную для пользователя.

Ипотека (hypothec) – обременение на недвижимости в виде гарантии финансового кредита, при котором недвижимость остается в собственности лица, получившего кредит.

Ипотечный залог (mortgage) – передача права на объект недвижимости должником (называемым залогодателем – mortgagor) кредитору (называемому залогодержателем – mortgagee) в качестве обеспечения финансового кредита при условии, что недвижимость будет возвращена, когда кредит будет погашен к определенной дате. В некоторых правовых системах существует положение о том, что залогодержатель имеет право продать объект недвижимости, в случае если проценты не выплачиваются вовремя и кредит не погашен к определенной дате в соответствии с установленными условиями.

Использование земли (land use) – способ, которым земля используется, включая характер растительность на ее поверхности.

Кадастр (cadastre) – тип земельной информационной системы, который учитывает земельные участки в качестве части государственной системы управления

земельными ресурсами, регулирования передачи собственности на недвижимость или регистрации земель. Этот термин включает:

- Юридический кадастр (juridical cadastre) – реестр прав собственности на участки земли.

- Фискальный кадастр (fiscal cadastre) – реестр объектов недвижимости, учитывающий их стоимость.

- Кадастр землепользований (land-use cadastre) – реестр видов использования земель.

- Многоцелевой кадастр (multipurpose cadastre) – реестр, включающий много атрибутов земельных участков.

Кадастровая карта (cadastral map) – официальная карта, отражающая границы земельных участков. Кадастровые карты могут показывать также виды использования земель, такие как здания, и может быть в цифровой форме в виде базы данных.

Кадастровая съемка (cadastral surveying) – съемка и картографирование границ земельных участков.

Капитализация дохода (income capitalization) – оценка недвижимости на основе поступления доходов от нее.

Кондоминиум (condominium) – совместная собственность на недвижимость, особенно в многоквартирном доме.

Консолидация земель (land consolidation) – процесс, посредством которого небольшие участки или земельные доли обмениваются на один или несколько более крупных участков, которые примерно эквивалентны по стоимости первоначальному владению, тем самым создавая хозяйства с более экономичными и рациональными размерами, формой и местоположением.

Личное имущество (personal property) – все имущество, которое не является недвижимым имуществом, включая движимое имущество, товары, движимость, соединенную с недвижимостью, и встроенную мебель, которые не формируют какую-либо часть земли, а также права аренды.

Лишение права аренды (forfeiture) – действия собственника недвижимости, направленные на возвращение себе сданного в аренду имущества, если арендатор нарушил условия, содержащиеся в договоре аренды.

Лишение права выкупа заложенного имущества (foreclosure) – процессуальные действия, направленные на аннулирование всех прав, правового титула и других интересов должника по ипотечному залогу в недвижимости, с тем, чтобы залогодержатель мог продать объект недвижимости и тем самым погасить залог, по которому эта недвижимость является обеспечением.

Массовая оценка (mass appraisal) – процесс оценки стоимости группы единиц недвижимости на определенную дату с использованием стандартных методов.

Мутация (mutation) – дробление земельных участков на меньшие площади, например, в результате наследования или в коммерческих целях.

Налоговая оценка (assessment) – определение размера налога на недвижимость на основе ее относительной рыночной стоимости.

Налоговая стоимость (fiscal value) – стоимость недвижимого имущества, используемая для целей налогообложения.

Наложение ареста на недвижимость (seizure) – законодательно установленный процесс завладения недвижимостью с целью ее отчуждения и применения процедур для погашения кредита.

Недвижимое имущество, недвижимость (real property) – земля и все имущество, прочно связанное с землей, включая здания, квартиры и другие сооружения, а также природные объекты, такие как деревья.

Неофициальная передача прав на недвижимость (private conveyancing) – передача прав на землю без государственного учета передачи права.

Нефиксированная граница (general boundary) – граница, для которых точная линия на местности не определена.

Облигация (debenture) – особый тип займа, используемый компаниями.

Обременение (encumbrance) – право, в том числе вещное, на землю, которая принадлежит какому-либо иному лицу, а не тому, кто извлекает выгоду от права, которое является обременением земли. Обременение не препятствует передаче правового титула собственником земли, но может снизить ее стоимость.

Обременение в связи с финансовыми обязательствами (charge) – доля в вещно-правовом титуле, например, в случае владения ею в качестве гарантии долга.

Общее право (common law) – неписаные нормы права, основанные первоначально на общих обычаях и прецедентах, но в настоящее время применяемые судами.

Объект совместного владения (commonhold) – участок земли или часть сооружения, доли которых принадлежат нескольким единицам недвижимости.

Обычное право (customary law) – неписаные нормы права, установленное в процессе длительного использования.

Обязательство по договору (covenant) – содержащееся в документе соглашение, прямо выраженное либо подразумеваемое, которое создает обязательство между сторонами. Лицо, принимающее на себя обязательство (covenantor), передает права лицу, по отношению к которому принимается обязательство (covenantee) и которое получает выгоду.

Ограничительное условие (restrictive covenant) – соглашение, в соответствии с которым один собственник земли в пользу другого дает согласие ограничить некоторые способы, которыми может использоваться земля.

Описание границ (metes and bounds) – описание объекта недвижимости путем определения дирекционных углов и длины пограничных линий (metes) c названиями соседних участков (bounds).

Ортофотокарта (orthophotomap) – фотокарта, составленная из ортофотоснимков.

Ортофотоснимок (orthophotograph) – комбинированный аэрофотоснимок, с которого устранены искажения за счет смещения по высоте и углу съемки, чтобы был единый масштаб, как на топографической карте.

Основание правового титула (root of title) – документ, отражающий все право в недвижимости в силу закона и права справедливости и который дает определенность при любых решениях юридического характера.

Основная единица недвижимого имущества, ОЕНИ (basic property unit, BPU) – территория, о которой в реестре сделана запись как об одной однородной единице.

Отрицательная маржа (negative equity) – результат, получающийся, когда стоимость объекта недвижимости падает ниже суммы, которая выдана в виде ипотечного кредита.

Отчуждение (alienation) – право собственника распорядиться правами на землю или недвижимость. В частности, земля может быть отчуждена от государства и передана частным лицам.

Оценка – (valuation) определение стоимости недвижимости; (appraisal) расчет рыночной стоимости недвижимости.

Оценочная ведомость (valuation role) – список с перечислением стоимости объектов недвижимости и тех, кто обязан платить налоги на недвижимость.

Оценщик (appraiser) – лицо, производящее расчет стоимости недвижимого имущества.

Первичная регистрация (first registration) – оформление путем записи в реестре заявления, поданного лицом, получившим право быть зарегистрированным как собственник незарегистрированной недвижимости.

Передача права (conveyance) – способ, посредством которого права на землю передаются от одного собственника другому. Такими правами могут быть полное право собственности или залог, обременение по финансовым обязательствам, право аренды и т. д.

Передача права на землю (land transfer) – процесс перенесения права на землю от одного лица другому.

Перераспределение земель (land reallocation) – процесс, при котором права на землю приобретаются государством и затем перераспределяются другим собственникам.

План правового титула (title plan) – план, специально составленный для показа границ земельных участков.

Погашение (discharge) – акт снятия залогового или другого обременения.

Пользование (occupation) – физическое обладание землей.

Портфель собственности (portfolio of ownership) – группа основных единиц недвижимости, которая приобретена в качестве инвестиций.

Право в недвижимости (interest in land) – общий термин, обозначающий права в связи с землей, ее использованием, сдачей в аренду и (или) доход, получаемый от земли или ее использования, а также право на все или часть средств, полученных от продажи вещных прав на землю.

Право государства на принудительное отчуждение частной собственности (eminent domain) – право государства забрать частную недвижимость для государственных нужд с выплатой справедливой компенсации собственнику недвижимости. В гражданском праве оно не используется. Этот принцип называется экспроприацией

и может быть применен только тогда, когда это обосновано государственными интересами.

Право собственности (ownership) – самое обширное право, которое лицо может иметь по отношению к вещи. Полное право собственности включает исключительное право пользования и распоряжения вещью.

Право справедливости (equity) – система норм, основанных на принципах справедливости и которые формулируются и применяется судами в дополнение к нормам Закона.

Право удержания (lien) – право, осуществляемое по отношению к имуществу другого лица, удерживать это имущество в качестве гарантии исполнения обязательства.

Правовой титул (title) – доказательство права какого-либо лица на недвижимость.

Правовой титул на землю (land title) – доказательство прав на землю, которыми обладает какое-либо лицо.

Правопередача (assignment) – передача прав на недвижимость от одного лица другому, например, по договору аренды или закладной. В гражданском праве это известно также как цессия.

Предупреждения или предостережение (caution or caveat) – запись в реестрах или в учетных материалах судов, запрещающая определенные действия без уведомления лица, зарегистрировавшего предостережение или поручение.

Преимущественное право на покупку (pre-emption) – право кого-либо на то, чтобы ему предложили объект недвижимости, если собственник решает его продать, но что не налагает какого-либо обязательства купить его.

Преобладающий интерес (overriding interest) – признаваемое вещное право в недвижимости, имеющее юридическую силу, даже если не вносится в реестры земель.

Преобразование в цифровую форму (digitizing) – процесс преобразования аналоговых данных, таких как графические карты, в цифровую форму.

Пространственная привязка (spatial referencing) – связь объекта с его абсолютным или относительным местонахождением.

Раздел (subdivision) – процесс деления земельного участка на более мелкие участки.

Расчетная арендная плата (rental value) – стоимость объекта недвижимости с точки зрения арендной платы, которая может быть получена за эту недвижимость.

Регистратор прав на землю (land registrar) – должностное лицо, отвечающее за ведение реестра земель в учреждении регистрации земель, которому законом предписано быть бесстрастным и свободным от каких-либо конфликтов интересов.

Регистрация документов (registration of deeds) – система, в которой ведется реестр документов, связанных с передачей прав на землю.

Регистрация земель (land registration) – процесс учета прав на землю либо в форме регистрации документов, либо через регистрацию правового титула на землю с тем, чтобы любое лицо, приобретающее недвижимость добросовестно могло доверять информации, предоставляемой учреждением регистрации.

Регистрация правового титула (registration of title) – система, в которой ведется реестр прав собственности на землю на основе земельного участка, а не собственника или документов о передаче прав.

Реестровая единица (register unit) – основная единица недвижимости, зарегистрированная в реестре земель под одним правовым титулом или по соответствующему документу.

Реституция (restitution) – восстановление прежних прав на землю, предусматривающее реприватизацию земли и недвижимости, или создание новых имущественных прав на землю, которая ранее была изъята государством.

Рынок (market) –совокупность соглашений, в которые покупатели и продавцы вступают вместе посредством ценового механизма.

Рыночная стоимость (market value) – наиболее вероятная цена продажи объекта недвижимого имущества в денежном выражении в условиях конкурентного и открытого рынка.

Свидетельство о праве собственности на землю (land certificate) – свидетельство, выдаваемое органом регистрации земель зарегистрированному собственнику земельного участка, содержащее сведения о соответствующем участке земли и любых обременениях, которые считаются влияющими на этот участок. Оно обеспечивает основное свидетельство законного правового титула на землю, который зарегистрирован.

Сервитут (easement, servitude) – право, которым пользуется один собственник земли (в пользу которого существует сервитут) в праве другого (обремененного сервитутом), например, право доступа или право прокладки водопровода или линии электропередачи. Это право считается существующим для самого земельного участка, в пользу которого оно дано, и, соответственно, не может быть аннулировано в случае изменения права собственности.

Система глобального позиционирования (Global Positioning System, GPS) – американская GNSS-система.

Систематическое юридическое установление (systematic adjudication) – определение прав на землю на регулярной и систематической основе, например, одновременно в пределах одной территории.

Системы спутникового позиционирования (satellite positioning systems) – определение местоположения на поверхности Земли с помощью измерения сигналов с искусственных спутников Земли.

Слияние (amalgamation) – объединение двух или более основных единиц недвижимости в одну единицу в реестрах.

Собственность (estate) – в юридическом смысле, право в недвижимости. Термин используется также для обозначения физического участка земли или объекта недвижимости, с которым это право связано.

Совместная собственность (co-ownership) – форма собственности, при которой два лица или более владеют на правах собственности одним объектом недвижимости.

Сопоставление продаж (sales comparison) – оценка недвижимости, основанная на расчете цены схожих объектов недвижимости.

Спорадическое юридическое установление прав собственности (sporadic adjudication) – установление прав на землю то здесь, то там или время от времени.

Справка о правовом титуле (abstract of title) – краткое изложение документов и фактов, доказывающих право собственности на участок земли или объект недвижимости.

Стоимость (value) – либо рыночная стоимость (уплаченная продажная цена); расчетная арендная плата (сумма, которую можно получить при сдаче в аренду); либо потребительская стоимость (потенциал земли, например, для сельского хозяйства): либо инвестиционная стоимость (какой доход она должна принести); либо оценочная стоимость (официальная стоимость для целей налогообложения).

Стоимость земли (land value) – ценность объекта недвижимости, определяемая различными способами, которые имеют результатом разные расчетные оценки стоимости.

Страта-титул (strata title) – правовой титул на недвижимость, которая необязательно делится горизонтально, например, в высотных домах или для прав на разработку недр.

Субаренда (sublease) – договор аренды, по которому арендодателем является арендатор по более раннему договору аренды той же недвижимости.

Топография (topography) – физические элементы поверхности Земли.

Узуфрукт (usufruct) – ограниченное право, по которому какое-либо лицо может использовать недвижимость, которая принадлежит другому лицу, и извлекать из этого выгоду.

Управление земельными ресурсами (land administration) – процессы определения, регистрации и распространения информации о праве собственности на землю, ее стоимости и использовании при реализации политики рационального использования земельных ресурсов.

Управление информацией о земле (land information management) – процесс управления информацией о земле.

Управление собственностью по доверенности (trust) – в общем праве: порядок, при котором законным правовым титулом на недвижимость владеет одно лицо от имени и в интересах другого лица.

Условный правовой титул (provisional title) – зарегистрированный правовой титул, который со временем должен стать абсолютным при условии, что в течение установленного периода времени не будет зарегистрировано никаких возражений.

Утверждение права на основании приобретательной давности (prescription) – получение права по истечении установленной давности.

Участок (lot, parcel) – см.: земельный участок.

Фиксированная граница (fixed boundary) – юридические границы объекты недвижимости, в случае если точная линия согласована и зарегистрирована.

Форма собственности (tenure) – способ обладания правами на землю.

143

Форма собственности на землю (land tenure) – форма обладания правами на землю.

Фотограмметрия (photogrammety) – наука и искусство делать точные измерения по аэрофотоснимкам.

Фрагментация (fragmentation) – деление земли на участки, слишком мелкие для рационального использования, как правило, в результате наследования. Этот процесс может привести к множественности участков у одного собственника или множественности собственников на одном участке.

Цена (price) – сумма, которую действительно дают за имущество при совершении сделки на открытом рынке.

Цикл переоценки (revaluation cycle) – период времени между проведением массовой оценки.

Цифровое картографирование (digital mapping), известное также как автоматизированная картография (automated cartography, или computer-assisted cartography) – процесс получения (сбора), преобразования и представления пространственных данных, содержащихся в цифровой форме.

Часть участка (plot) – земельная площадь, опознаваемая на карте.

Экспроприация (expropriation) – принудительное лишение собственника имущества в обмен на компенсацию.

Юридическое установление права (adjudication) – процесс, посредством которого официально определяется право собственности и другие права на землю.

144

**ЛИТЕРАТУРА**

Дополнительную информацию об управлении земельными ресурсами и управлении данными о земле можно найти в следующих материалах:

AusIndustry (1995). Benchmarking Self Help Manual – Your Organization's Guide to Achieving Best Practice. AusIndustry-Best Practice Program, second edition 1995, Australian Government Publishing Service, Canberra, ISBN 0-644-43110-5.

EULIS : see http://www.eulis.org/

European Parliament. Directive 1999/93/EC of the European Parliament and of the Council of 13 December 1999 on a Community framework for electronic signatures. Official Journal L 013 , 19/01/2000 p. 0012 – 0020

European Parliament. The directive 2003/98 EC of the European Parliament and the Council of 17 November 2003 on the re-use of public sector information. Official Journal of the European Union, 31.12.2003, L 345/90 – L 345/96

European Parliament. Directive of the European Parliament and of the Council establishing an infrastructure for spatial information in the Community (INSPIRE). {SEC(2004) 980}

FIG Publications No. 5. Surveyor’ s contribution to land management. FIG Bureau, Finland, 1991.

FIG Publication. Statement on the cadastre. FIG Bureau, Australia, 1995.

Food and Agriculture Organization of the United Nations. Computer applications to the cadastre and land registration in the Near East, Rome, 1993.

Food and Agriculture Organization of the United Nations. Cadastral surveys and records of rights in land. Rome, 1995.

Food and Agriculture Organization of the United Nations. The design of land consolidation pilot projects in Central and Eastern Europe. Rome, 2003.

INSPIRE: for details of the proposal, see http://inspire.jrc.it/

INSPIRE. Spatial Data Infrastructures in Europe; State of Play 2003. Available from http://inspire.jrc.it/

International Association of Assessing Officers (IAAO). Glossary for property appraisal and assessment, Chicago 1997

International Association of Assessing Officers (IAAO). Standard on mass appraisal of real property. Chicago, 2002

International Valuation Standards Committee. International Valuation Standards 2003

United Nations Centre for Human Settlements. Guidelines for the improvement of land-registration and land-information systems in developing countries. Nairobi, 1990.

United Nations Economic Commission for Europe. Guide on the adaptation of real property laws in the countries of central and eastern Europe including questions of ownership, valuation, security, restitution, property management and brokerage. Geneva, 1995 (TRADE/WP.5/R.13).

United Nations Economic Commission for Europe. Land Administration Guidelines with Special Reference to Countries in Transition . Geneva, 1996.

United Nations Economic Commission for Europe. Principles for the Use of Public Private Partnerships (PPP) within Land Administration in the ECE Member Countries. Geneva, in press.

United Nations Economic Commission for Europe. Guidelines on Real Property Identifiers. Geneva, in press.

145

United Nations Economic Commission for Europe. Land Administration Review – Armenia. Geneva 2001

United Nations Economic Commission for Europe. Land Administration Review – Georgia. Geneva 2001

United Nations Economic Commission for Europe. Land Administration Review – Lithuania. Geneva, 2004

United Nations Economic Commission for Europe. Land Administration Review – Russian Federation. Geneva 2003

United Nations Economic Commission for Europe. Social and Economic Benefits of Good Land Administration. Geneva 2005

146