

Административные барьеры на пути инвестиций в Томской области: рекомендации по увеличению объемов инвестиций в земельные участки и объекты недвижимости

АННОТАЦИЯ

Отчет для Международной финансовой корпорации

Стефан Батлер, юрисконсульт, LLC

Андрей Хахалин, Институт экономики города

15 марта 2003 года

Цели:

Основные цели региональной администрации в отношении недвижимости, как показали различные обсуждения в ходе проведенного МФК обследования, сводятся к следующему:

- Максимально увеличить прямую и косвенную отдачу от земли и иной недвижимости.
- Совершенствовать систему управления областным и муниципальным имуществом.
- Привлекать инвестиции.
- Развивать строительную отрасль для содействия в развитии региональной экономики.

Основные задачи:

Для достижения поставленных целей консультанты рекомендовали региональной администрации реализовать ряд основных задач, а именно:

- Стимулировать дальнейшее разграничение прав собственности на землю и создание частного рынка земли в регионе.
- Предпринимать меры по увеличению предложения на рынке свободных земельных участков и объектов недвижимости в регионе для создания новых и расширения существующих предприятий.
- Предпринимать шаги по увеличению спроса на землю и недвижимость.
- Разработать на уровне областной администрации комплексный план по управлению находящимися в государственной/муниципальной собственности активами в сфере земли и недвижимости.
- Внедрить систему индикативных показателей и мониторинга результатов деятельности для регулярной оценки хода реализации поставленных целей и выполнения основных задач.

Возможности:

Для осуществления основных задач имеются необходимые предпосылки, к которым относятся:

- Земельный кодекс и другие недавно принятые федеральные законодательные акты.
- Политика федерального правительства, направленная на интенсификацию реформ в сфере земли и недвижимости.
- Поддержка со стороны областных представительных и исполнительных органов области.
- Экономический рост в Томской области.

Ограничения:

Внимание консультантов привлекли следующие ограничения, стоящие на пути достижения основных задач:

1. Незавершенный процесс инвентаризации недвижимого имущества.
2. Неразграниченность государственных земель на земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации и муниципальных образований.
3. Значительное число федеральных объектов в Томской области.
4. Некоторые должностные лица областной и городской администраций по-прежнему обеспокоены потенциальной необходимостью выкупа в будущем приватизированных земель по рыночным ценам для общественных нужд.
5. Продолжительные сроки оформления прав на земельные участки и осуществление строительства.
6. Конкурентные процедуры (аукционы, конкурсы) по предоставлению земельных участков и объектов недвижимости не практикуются.
7. Устаревшие генпланы и другая градостроительная документация.
8. Недостаточная развитость инженерной инфраструктуры и сложности при получении технических условий на подключение к ней.
9. Сложности областной администрации при оказании влияния на муниципальную политику.

Рекомендации:

Устранить существующие ограничения в развитии земельного рынка Томской области какой-либо одноразовой мерой не представляется возможным. Успех будет зависеть от комплексной программы законодательных и административных мер как краткосрочного, так и долгосрочного характера. Более того, хорошо известно, что большинство самых серьезных ограничений в развитии земельного рынка возникает на уровне федеральных законов, а которые регион может оказывать влияние

исключительно в виде документальной фиксации законодательных пробелов и инициативы по внесению необходимых изменений.

Представленные в отчете предложения сосредоточены преимущественно на тех мерах, которые могут предпринять областная и городская администрации. Для удобства предложения сгруппированы по пяти категориям – предложение, спрос, сроки и затраты, управление активами и мониторинг результатов деятельности:

- Рекомендации, включенные в категорию предложения, нацелены на увеличение количества земельных участков и прочих объектов недвижимости, которые можно предложить для инвестиций. Устранение ограничений на рост предложения окажет благоприятное воздействие на цены и доступность объектов недвижимости.
- Предложения, включенные в категорию спроса, нацелены на повышение привлекательности имущественной собственности для инвесторов и предпринимателей, а также на обеспечение доступа к недвижимости.
- Сроки и затраты можно рассматривать в качестве комплекса мер, нацеленных на повышение спроса.
- В разделе по управлению активами изложены подробные предложения по совершенствованию подходов к управлению объектами недвижимости, находящимися в областной и муниципальной собственности.
- Мониторинг результатов деятельности содержит предложения по обеспечению действенности политических инициатив и их соответствия поставленным целям.

Анализ и рекомендации по каждой из перечисленных категорий представлены более подробно в основном тексте отчета.

Предложение

1. Завершить инвентарный учет и обеспечить открытый доступ к результатам инвентаризации государственных и муниципальных объектов недвижимости.
2. Учредить агентство по принципу «одного окна», отвечающее за инвентарный учет государственных и муниципальных объектов недвижимости, предоставляемых для застройки, реконструкции или в пользование, а также предоставляющее консультации и содействие потенциальным инвесторам в вопросах недвижимости.
3. Сформировать совместную региональную/муниципальную рабочую группу для содействия в сокращении сроков рассмотрения заявлений на приватизацию земельных участков в соответствии со статьей 36 Земельного кодекса РФ.
4. Областной администрации необходимо начать обсуждения с федеральными органами власти по вопросам:
 - (а) делегирования областной администрации полномочий по управлению федеральным имуществом; а также

(b) делегирования областной администрации полномочий по рассмотрению заявлений на выкуп земельных участков от предприятий, находившихся ранее в федеральной собственности.

5. Сокращать сроки проведения приватизации, слияния и ликвидации неэффективных государственных областных и муниципальных унитарных предприятий.
6. Реализовать пилотную программу по подготовке земельных участков с подключенной инфраструктурой.
7. Провести проверку всех актов по предоставлению земельных участков на период проектирования и строительства и прекратить действие тех из них, сроки которых истекли; ввести запрет на многократное продление сроков предоставления земельных участков на период проектирования и строительства.
8. Привести ставки арендной платы за землю и помещения в соответствие с рыночными ставками и отменить льготные ставки арендной платы за земельные участки для отдельных категорий предприятий.

Спрос

1. Отменить неоправданные льготы по арендной плате за земельные участки для отдельных категорий предприятий.
2. Сделать условия выкупа земельных участков более благоприятными, в том числе путем предоставления рассрочки (и/или отсрочки) по платежам.
3. Инициировать проведение торгов по предоставлению прав на земельные участки.
4. Внедрить прозрачные процедуры по внеконкурсному предоставлению прав на земельные участки.
5. Сокращать сроки и затраты по оформлению прав на земельные участки и объекты недвижимости, а также получению разрешений на строительство.

Сроки и затраты

На уровень спроса на недвижимость и инвестиций в нее оказывают влияние затраты и цены, которые напрямую связаны с затратами времени на получение прав на объекты недвижимости и получение разрешений на строительство. Сокращение сроков и затрат на приобретение прав на объекты недвижимости и получение разрешений на строительство является, таким образом, основой для увеличения спроса и объемов инвестиций. К числу важных шагов, которые можно предпринять для сокращения сроков и затрат на оформление имущественных прав и разрешений на строительство, относятся:

1. Стимулы для развития землеустроительных фирм в частном секторе.
 - (a) Нацелить программы поддержки малых и средних предприятий на развитие землеустроительных фирм.
 - (b) Отменить привилегии для областного и муниципальных бюро технической инвентаризации.

- (с) Стимулировать приватизацию и отделение районных отделов от областного бюро технической инвентаризации.
 - (d) Устранить барьеры для выхода на рынок землеустроительных фирм из соседних регионов.
2. Аннулировать государственную монополию на подготовку технических паспортов.
 3. Ускорить введение норм территориального зонирования в соответствии с требованиями Земельного кодекса РФ.
 4. Проводить проверки процедур отвода земельных участков для выявления узких мест и выработки оценочных критериев деятельности.
 5. Отстранить от участия в принятии решений о приватизации земли органы архитектуры и градостроительства согласно положениям статьи 36 Земельного кодекса РФ.
 6. Сократить число требований при выдаче разрешений на строительство для небольших проектов.
 7. Наладить работу по принципу «одного окна» для решения вопросов отведения земельных участков и выдачи разрешений на строительство.
 8. Внедрить компьютерную программу для наблюдения за выдачей согласований и разрешений, при помощи которой можно выявлять накопившиеся проблемы и узкие места:
 - (a) Внедрить стандарты деятельности при выдаче согласований и разрешений.
 - (b) Ввести подотчетность должностных лиц по соблюдению стандартов деятельности.
 9. Осуществлять выдачу технических условий и условий подключения к инженерной инфраструктуре через областной орган исполнительной власти в целях регулирования процесса предоставления коммунальных услуг:
 - (a) Настаивать на информационной прозрачности и публикации данных, касающихся инженерных сетей и точек подключения, а также общих технических условий для муниципальных районов в целом.
 - (b) Установить ограничения по срокам выдачи технических условий.
 - (c) Установить принципы и методики расчета платежей за подключение.

Управление активами

Под управлением активами мы понимаем управление объектами недвижимости, находящимися в государственной и муниципальной собственности, которое позволяет максимально увеличивать их стоимость. Стоимость в данном случае означает не просто балансовую стоимость или доходный потенциал для области в целом или конкретного муниципального образования. Это более широкая концепция стоимости для общества, с учетом всех прямых и косвенных затрат и

выгод, связанных с сохранением активов недвижимости в государственной (муниципальной) собственности. Соответственно, стоимость объектов недвижимости, которые в настоящее время находятся в государственной или муниципальной собственности, можно увеличивать посредством передачи в частный сектор, нежели за счет сохранения актива на государственном балансе. Грамотное управление активами подразумевает продажу активов, а также их содержание и улучшение.

Например, сохранение государственной собственности на недвижимый объект может снизить доходы от данного объекта, если у областных органов власти недостаточно ресурсов для развития этого актива до уровня наиболее выгодного и оптимального использования, или для наиболее выгодного продвижения его на рынок. Текущая стоимость активов, включенных в экономический оборот, включая выручку от продажи, строительную деятельность, налоги и текущую коммерческую деятельность, может во много раз превышать любой доход, который государство рассчитывает получить, сохранив за собой слабо функционирующий актив на неопределенный срок.

В настоящем отчете выше приведен ряд рекомендаций, напрямую связанных с надлежащим управлением государственными активами. Они сводятся к следующему:

1. Завершить инвентарный учет и обеспечить открытый доступ к результатам инвентаризации государственных и муниципальных объектов недвижимости.
2. Областной администрации необходимо начать обсуждения с федеральными органами власти по:
 - (а) делегированию областной администрации полномочий по управлению федеральным имуществом.
3. Ускорить процессы приватизации, слияния и ликвидации неэффективных государственных областных и муниципальных унитарных предприятий.
4. Провести проверку всех актов по предоставлению земельных участков на период проектирования и строительства и прекратить действие тех из них, сроки которых истекли; ввести запрет на многократное продление сроков предоставления земельных участков на период проектирования и строительства.
5. Привести ставки арендной платы за землю и помещения в соответствие с рыночными ставками и отменить льготные ставки арендной платы за земельные участки для отдельных категорий предприятий.

Дополнительные рекомендации включают:

6. Разработать региональную политику в отношении государственной собственности на объекты недвижимости.
7. Установить приоритеты в проведении перспективной инвентаризации и составить стратегический план управления недвижимыми активами, находящимися на территории Томской области.
8. Учредить рабочую группу или координационный комитет по вопросам государственной/муниципальной земли и недвижимости.

Мониторинг результатов деятельности

Областной и городской администрациям настоятельно рекомендуется определить количественные показатели деятельности как для рынка недвижимости в целом, так и для региональных и муниципальных органов управления, а также внедрить систему мониторинга для регулярной оценки результатов деятельности. Ключевые показатели будут опираться на информацию, предоставляемую государственными учреждениями и регистрирующими органами, для оценки уровня спроса и предложения на рынке, а также для выполнения поставленных в данном отчете целей. На основе показателей можно оценивать управленческую деятельность ряда областных ведомств и учреждений, отвечающих за проведение политики реформ в секторе недвижимости. В Приложении к данному отчету представлена подборка таблиц с различными показателями, *минимально необходимыми* для оценки результатов развития рынка недвижимости, устранения административных барьеров на пути инвестиций в недвижимость и, в целом, улучшения инвестиционного климата в этой сфере. Большая часть такой информации в настоящее время имеется в распоряжении различных федеральных, региональных и муниципальных органов.

Необходимо подчеркнуть, что становление рынка земли и недвижимости, а также развитие инвестиционной деятельности в этом секторе намного опередили информационное обеспечение этих процессов. Без количественного учета происходящих изменений невозможно как их своевременное регулирование региональными и местными органами власти, так и адекватное реагирование на них частного сектора экономики. Поэтому любые усилия по сокращению этого разрыва, в том числе предлагаемый проект организации регионального/муниципального мониторинга земли и недвижимости, достойны самого пристального внимания и полной поддержки со стороны всех тех структур, которым не безразлично экономическое развитие Томской области.

Административные барьеры на пути инвестиций в Томской области: рекомендации по увеличению объемов инвестиций в земельные участки и объекты недвижимости

Отчет для Международной финансовой корпорации

Стефан Батлер, юрисконсульт, LLC

Андрей Хахалин, Институт экономики города

15 марта 2003 года



В настоящее время на всех уровнях российской политической жизни признается, что создание привлекательного инвестиционного климата в значительной степени затруднено неадекватной и противоречивой законодательной и нормативной базой в сфере передачи земли в частную собственность; нечеткими правами на землю; непрозрачными процедурами оформления землепользования и разрешений на строительство; а также неадекватным механизмом урегулирования разногласий и поддержания баланса между государственными и частными интересами в сфере землепользования и градостроительства.

Для оценки степени остроты перечисленных проблем в Томской области консультанты Международной финансовой корпорации посетили Томск с 25 января по 2 февраля 2003 года. За это время консультанты встретились и провели обсуждения более чем с 40 представителями исполнительных органов власти области и органов местного самоуправления, а также представителями частных предприятий и организаций. Цель миссии состояла в выявлении совместно с руководителями областной администрации тех политических инициатив, которые можно предпринять со стороны областной администрации во взаимодействии с администрацией г. Томска, направленных на более рациональное использование земли и иной недвижимости в качестве важнейшего актива региона и сферы привлечения инвестиций. Настоящий отчет составлен по результатам этой поездки.

Цели:

Основные цели областной администрации, как показали различные обсуждения в ходе визита специалистов МФК, сводятся к следующему:

- ❖ ***Максимально увеличить прямую и косвенную отдачу от земли и иной недвижимости.*** Недвижимое имущество может стать важным источником пополнения областного и местных бюджетов. Доходную часть бюджетов можно существенно увеличить за счет одноразовых поступлений и регулярного притока средств: напрямую повышать за счет продажи государственного и муниципального имущества в собственность и продажи прав его аренды, а также за счет налогов и арендных платежей на более качественную недвижимость. Доходы можно также увеличивать косвенным образом за счет привлечения инвестиций в новые предприятия и вновь

созданных объектов недвижимости, за счет чего создаются новые рабочие места и появляются дополнительные источники налоговых поступлений. Целью, таким образом, является такое управление государственными/муниципальными объектами недвижимости, которое максимально увеличивает прямые и косвенные поступления в областной и местные бюджеты.

- ❖ ***Совершенствовать систему управления областным и муниципальным имуществом.*** Рост доходов от объектов недвижимости можно обеспечить благодаря совершенствованию методов управления активами.
- ❖ ***Привлекать инвестиции.*** Адекватный объем предложения земельных участков, зданий и помещений по разумной цене и на условиях долгосрочного пользования (собственность, долгосрочная аренда) является важнейшим стимулом для потенциальных инвесторов. Дефицит земельных участков и объектов недвижимости при размещении нового предприятия приводит к завышению цен и потере интереса к инвестициям.
- ❖ ***Развивать строительную отрасль для содействия в развитии региональной экономики.*** Дальнейшее развитие строительной отрасли потребует более широкого доступа к строительным площадкам для новых участников строительной индустрии, устранения административных барьеров при оформлении прав землепользования и разрешений на строительство, а также большей определенности и прозрачности правил и норм по строительству и землепользованию.

Основные задачи:

Для достижения поставленных целей консультанты рекомендовали областной администрации решить несколько основных задач, а именно:

- ❖ ***Стимулировать дальнейшее разграничение прав собственности на землю и создание частного рынка земли в регионе.*** Дальнейшая приватизация земли предусматривает обеспечение прав на землю и стимулирует инвестиции в обустройство земель. Обеспечение прав на землю может также привлечь тех инвесторов, которые настаивают на праве собственности на землю, в том числе, вероятно, и большинство иностранных инвесторов.¹ В долгосрочной перспективе, частная собственность на землю и свободный оборот земель на вторичном рынке окажут стимулирующее воздействие на переход к более рациональному землепользованию и более компактной застройке. Более надежная гарантия прав на землю и увеличение числа земельных собственников могут также содействовать развитию ипотечного кредитования для инвестиций в благоустройство объектов.
- ❖ ***Предпринимать меры по увеличению предложения на рынке свободных земельных участков и объектов недвижимости в регионе для создания новых и расширения существующих предприятий.*** Рост предложения на

¹ Имеется весьма показательный пример. В середине 90-х годов, когда в Томской области еще не проводилась приватизация земель, иностранная фармацевтическая компания была привлечена в качестве стратегического инвестора в Томск только после того, как местный партнер приватизировал земельный участок, на котором расположен завод, выполняя условие, выдвинутое иностранным инвестором.

рынке земельных участков и недвижимых объектов будет выполнять функцию рыночного контроля над ценами. Более широкий спектр и разнообразные варианты использования земельных участков и недвижимости в сочетании с более низкими затратами станут фактором привлечения инвестиций.

- ❖ ***Предпринимать шаги по увеличению спроса на землю и недвижимость.*** Рост спроса – это, прежде всего, поддержание адекватного предложения и соответственно приемлемого уровня цен, а также создание более дешевой, оперативной и эффективной системы доступа к земельным участкам и недвижимости, а также получению согласований на землепользование и разрешений на строительство.
- ❖ ***Разработать на уровне областной администрации комплексный план по управлению находящимися в государственной/муниципальной собственности активами в сфере земли и недвижимости.*** Областной администрации необходимо реализовать комплексный план по управлению своими объектами недвижимости, выдвигая при этом требование к профильным органам администрации и государственным предприятиям о проведении инвентаризации и представления обоснований для пользования объектами недвижимости с учетом критерия оптимальных результатов такого пользования. Необходимо внедрять на объектах недвижимости, находящихся в областной/муниципальной собственности, рациональные современные методы ведения предпринимательства. Первым шагом в этом направлении может стать подготовка документа об основах региональной политики в области управления недвижимым имуществом, находящимся в государственной собственности.
- ❖ ***Внедрить систему показателей и мониторинга деятельности для регулярной оценки хода реализации поставленных целей и выполнения основных задач.***

Возможности:

Для осуществления основных задач имеются реальные возможности, к которым относятся:

- ❖ ***Земельный кодекс Российской Федерации и другие недавно принятые федеральные законодательные акты.*** Существует ряд основополагающих законодательных актов, принятых в последние годы, в том числе *Земельный кодекс Российской Федерации*, Закон «О разграничении государственной собственности на землю» и соответствующие нормативные акты, статья 17 Гражданского кодекса РФ о гражданских сделках с землей и недвижимостью, Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а также постановление Правительства РФ №808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких участков», принятое в ноябре 2002 года. Большая часть упомянутых законодательных актов имеет те или иные недостатки, которые со временем, вероятно, будут устранены, однако на настоящий момент именно эта законодательная база представляет собой гораздо более

полную, чем прежде, основу для формулирования региональной политики в отношении развития рынка земли и недвижимости.

❖ **Политика федерального правительства, направленная на интенсификацию реформ в сфере земли и недвижимости.** Правительство Российской Федерации обнародовало ряд важных политических заявлений и программ, в которых уточняются стратегические намерения правительства по реформированию земельных и имущественных отношений, оказывается поддержка более активным усилиям по оптимизации состава государственного недвижимого имущества и созданию рынка земли и недвижимости, находящейся в частной собственности. Сюда относятся «*План действий Правительства РФ в сфере социальной политики и модернизации экономики на 2000-2001 гг.*» и «*Основные направления социально-экономической политики Правительства РФ на долгосрочную перспективу (2003)*». Кроме того, в скором времени ожидается принятие на федеральном уровне «*Концепции управления государственным и муниципальным имуществом*» и других важных документов.

❖ **Поддержка со стороны областных представительных и исполнительных органов власти.** В последние годы администрация Томской области заметно активизировала процесс реформирования в сфере городской земли и недвижимости. В ряд областных законодательных и иных нормативных правовых актов в настоящий момент вносятся изменения, разрабатываются, или уже приняты новые законодательные акты в рамках приведения регионального законодательства в соответствие с новыми требованиями федерального законодательства. Самым последним проявлением такой поддержки стало решение законодателей Томской области по установлению цены земельных участков при приватизации их собственниками расположенных на них объектов недвижимости в размере трехкратной ставки земельного налога, или менее, чем до одной трети от законодательно установленной максимальной ставки. Такое существенное понижение выкупной цены земли позволяет отнести регион к числу передовых областей России, создающих необходимые условия по формированию «юридически единых объектов недвижимости», согласно основополагающим принципам, заложенным в новом Земельном кодексе. Предприняты и другие позитивные меры, к которым можно отнести следующее:

- Областная администрация приняла участие в учреждении Агентства по развитию Томской области, которое может сыграть заметную роль в формировании рыночной среды в области и в разработке эффективных механизмов управления областными и муниципальными объектами недвижимости. Руководство вновь созданного Агентства считает содействие в реформировании сферы недвижимости одним из приоритетных направлений своей деятельности.
- Все службы администрации г. Томска, которые имеют то или иное отношение к функционированию сферы земли и недвижимости, в настоящее время действуют объединенно в рамках одного ведомства – Департамента недвижимости. Такое решение позволяет экономить ресурсы и имеет другие положительные стороны, хотя координация деятельности данного Департамента с Управлением

архитектуры и градостроительства пока должным образом не налажена.

- Недавнее решение администрации г. Томска о разработке нового генерального плана при содействии частной фирмы из Санкт-Петербурга, специализирующейся в области архитектуры и градостроительства, и, параллельно с этим, – разработке Правил землепользования и застройки, вводящих механизм территориального зонирования в городе, – при содействии Института экономики города (Москва).
 - В следующем году Томску исполняется 400 лет, и в настоящее время идет серьезная подготовка к празднованию юбилея, включающая в себя ремонт дорог и инженерной инфраструктуры, реконструкцию и новое строительство жилья и других объектов недвижимости.
- ❖ **Экономический рост.** Недавно в Томске зафиксированы темпы роста ВВП на уровне 10% в год, что намного превышает средний показатель по стране. Хотя значительная доля этого прироста приходится на добывающую отрасль, это хорошая предпосылка для более диверсифицированного экономического развития. Необходимо отметить, что Томская область принадлежит к числу наименее урбанизированных регионов: 55% территории области, площадь которой составляет 317 тыс. кв. км, занимает лесной фонд, 28% – болота и почти вся остальная земля составляет сельскохозяйственные угодья. В области имеется всего 6 городов, 177 поселков, имеющих органы местного самоуправления и статус муниципальных образований. Вместе с тем Томск является центром высших учебных заведений и научных институтов в Западной Сибири, имея около десяти университетов различной направленности.

Ограничения:

Внимание консультантов привлекли следующие ограничения, стоящие на пути достижения основных задач:

1. Незавершенный процесс инвентаризации недвижимого имущества и отсутствие открытого доступа к данным инвентарного учета.

В настоящее время получение необходимой информации о доступных земельных участках и других объектах недвижимости, а также их технических параметрах, сопряжено с огромными трудностями и полностью зависит от усилий потенциального инвестора. Такое положение дел дает основания для утверждений об отсутствии должного уровня прозрачности процедур выделения земельных участков и предоставления помещений. Наблюдается чрезмерное сосредоточение полномочий в руках небольшой группы муниципальных должностных лиц, которые при выполнении своих служебных обязанностей пренебрегают принципами информационной открытости. Появляются узкие и закрытые группы земельных спекулянтов и инвесторов, которые монополизировали в регионе самые лучшие участки для застройки при содействии муниципальных властей.

2. Неразграниченность государственных земель на земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации и муниципальных образований.

Раздел собственности на земельные участки между федерацией, областью и муниципалитетами начался только в прошлом году и предположительно должен завершиться к 2007 году². Администрацией Томской области уже был подготовлен ряд перечней земельных участков, которые предполагается отнести к собственности субъекта федерации, и представила эти перечни в территориальное подразделение Министерства имущественных отношений РФ по Томской области. Установленные сроки для принятия решения по предложенному областной администрацией отнесению земельных участков к областной собственности давно прошли, однако никакого ответа от федерального ведомства не последовало.

Основным последствием незавершенного разграничения земель является неопределенность в правомерности проведения первичных сделок с землей, а также то, что в федеральном и областном бюджетах остается вся или существенная доля выручки от проводимых местными органами самоуправления продаж земельных участков. Соответственно, это резко снижает заинтересованность муниципалитетов в "разгосударствлении" земли. Кроме того, нечеткие нормы в отношении функций и полномочий органов власти различного уровня при утверждении сделок с землей таят в себе опасность бюрократических проволочек и неопределенности в отношении правомочности осуществления сделок с земельными участками согласно предписанным процедурам.

3. Значительное число федеральных объектов в Томской области.

Значительная доля промышленных объектов в Томской области находится в собственности Российской Федерации³. Такие предприятия подчас имеют значительные излишние территории, которые могли бы быть освобождены в результате реструктуризации, слияния или ликвидации предприятий. Однако у федеральных органов управления государственным имуществом отсутствуют стимулы или желание идти навстречу областным и местным органам власти в вопросе использования таких территорий на цели содействия экономическому развитию региона, и они либо мешают, либо затягивают изменение их разрешенного использования с последующим вовлечением в развитие частных рынков.

Региональные власти, в свою очередь, мало заинтересованы в активной приватизации земельных участков предприятий, которые прежде относились к федеральному имуществу, поскольку все поступления от приватизации таких земельных участков пойдут в федеральный бюджет. Нелишним будет упомянуть в этой связи *большое число объектов недвижимости, обладающих статусом исторических памятников федерального значения*. Помимо многочисленных

² В соответствии с постановлением Правительства РФ от 25.10.2001 № 745 «О принятии федеральной целевой программы по созданию автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственной инвентаризации объектов недвижимости (2002-2007)».

³ В целом в Томской области существует примерно 7000 объектов недвижимости, земельные участки под которыми должны будут отнесены к федеральной собственности, а также примерно 3000 объектов, земли под которыми должна отойти к собственности Томской области. В Томске из общей площади в 10,5 тыс. га примерно 4,5 тыс. га должны будут переданы в федеральную собственность в соответствии с установленными критериями.

университетских зданий и строений, Томск славится многочисленной деревянной жилой застройкой, относящейся к 19-му и началу 20-го века и занимающей огромные площади в центре города. Мало вероятно, что процедура получения разрешения на снос и реконструкцию этих районов исторической застройки будет существенно упрощена.

4. Некоторые должностные лица областной и городской администраций по-прежнему обеспокоены потенциальной необходимостью выкупа в будущем приватизированных земель по рыночным ценам для общественных нужд.

Это беспокойство, характерное для руководителей многих городов России, выражается в позиции, что многим предприятиям не надо разрешать приватизацию земельных участков, поскольку впоследствии они могут понадобиться для общественного пользования. Этот аргумент вообще-то лишен сколь либо серьезных оснований, однако к нему нередко прибегают для сохранения контроля муниципальных и региональных властей над большинством "стратегических" земельных ресурсов. Во-первых, на данный момент предстоящие общественные нужды в земельных участках носят по большей части спекулятивный характер в отсутствие конкретных, обновленных генеральных планов или наличия местных ресурсов для создания предполагаемых объектов общественного пользования. Следуя этой логике, вся земля муниципалитета предположительно может оказаться необходимой для потенциальных общественных нужд.

Во-вторых, отсутствуют гарантированные финансовые выгоды от затягивания или запрещения приватизации, поскольку пока едва ли можно утверждать, что власти будут выплачивать меньшую компенсацию за возвращение права пользования, нежели за приобретение права собственности – в сущности, это – стремление выдавать желаемое за действительное.

И последнее, этот аргумент не имеет логической законченности, у него нет временных ограничений, он только является призывом к тому, чтобы изымать ценные участки земли с рынка на неопределенный срок под предлогом неких гипотетических общественных нужд, что в конечном счете может иметь гораздо более существенное негативное воздействие на местную экономику, чем если дать ей возможность так или иначе развиваться именно в настоящее время. Тем не менее, прямым последствием таких рассуждений является то, что заявления на приватизацию не поощряются и их рассмотрение неограниченно затягивается через бюрократические проволочки.

5. Длительные сроки получения прав на землепользование и строительство.

Время приобретения прав на земельный участок в Томске варьируется от 1 до 3 лет. Причины этого приводятся весьма разные, однако наиболее важными из них представляются: неразвитость частного сектора услуг по землеустроительным работам, межеванию и подготовке технических паспортов, которые являются неотъемлемыми условиями предоставления прав на земельные участки; бюрократические затяжки времени и отсутствие установки на оперативность в работе с заявлениями на приватизацию. В качестве особо яркого примера бюрократических

преград нередко называется "особая" позиция муниципальных органов архитектуры и градостроительства.

Крайне усложненная процедура оформления прав на земельные участки, ведущая к непомерному затягиванию сроков оформления сделки, представлена в виде блок-схемы, которую консультантам предоставили в областной и городской администрациях (Рисунок 1). На каждом этапе заявитель вынужден получать согласования, разрешения и «услуги» более чем десятка ведомств. Необходимо отметить, что эта процедура совершенно одинакова как при оформлении прав собственности на земельный участок, так и его аренды.

6. Конкурентные процедуры (аукционы, конкурсы) предоставления земельных участков и объектов недвижимости не практикуются.

В Томской области пока не были инициированы конкурентные процедуры предоставления земельных участков (земельные торги). Слушания в Томской городской Думе по проектам нормативных документов, регулирующих организацию и проведение земельных аукционов в городе, оказались безрезультатными. Землеотведение остается закрытой процедурой, которая осуществляется в виде прямых переговоров между застройщиками и небольшой группой муниципальных служащих, что, по некоторым отзывам, приводит к процветанию фаворитизма.

7. Устаревшие генеральные планы и другая градостроительная документация.

Работники органов местного самоуправления утверждают, что они не могут использовать конкурентные процедуры предоставления прав на земельные участки, поскольку у муниципалитетов отсутствуют обновленные генеральные планы.⁴ Поэтому вопрос отведения земельного участка в каждом случае необходимо рассматривать индивидуальным порядком. Отсутствие обновленной градостроительной документации и регламентов территориального зонирования также препятствует использованию конкурентных процедур предоставления земельного участка посредством аукционов и служит оправданием тому, что с земельной приватизацией надо повременить до той поры, пока в обновленных градостроительных документах не будут отражены перспективные общественные потребности в земле. Необходимо отметить, что к таким аргументам о несвоевременности приватизации нередко прибегали и прибегают по всей России, что в корне противоречит действующим законодательным нормам о приватизации.

8. Недостаточная развитость инженерной инфраструктуры и сложности с получением технических условий на подключение к ней.

Как и во многих других регионах России, получение технических условий и прав на подключение к системам инженерной инфраструктуры сопряжено с большими временными затратами и высокой стоимостью. Высказываются претензии

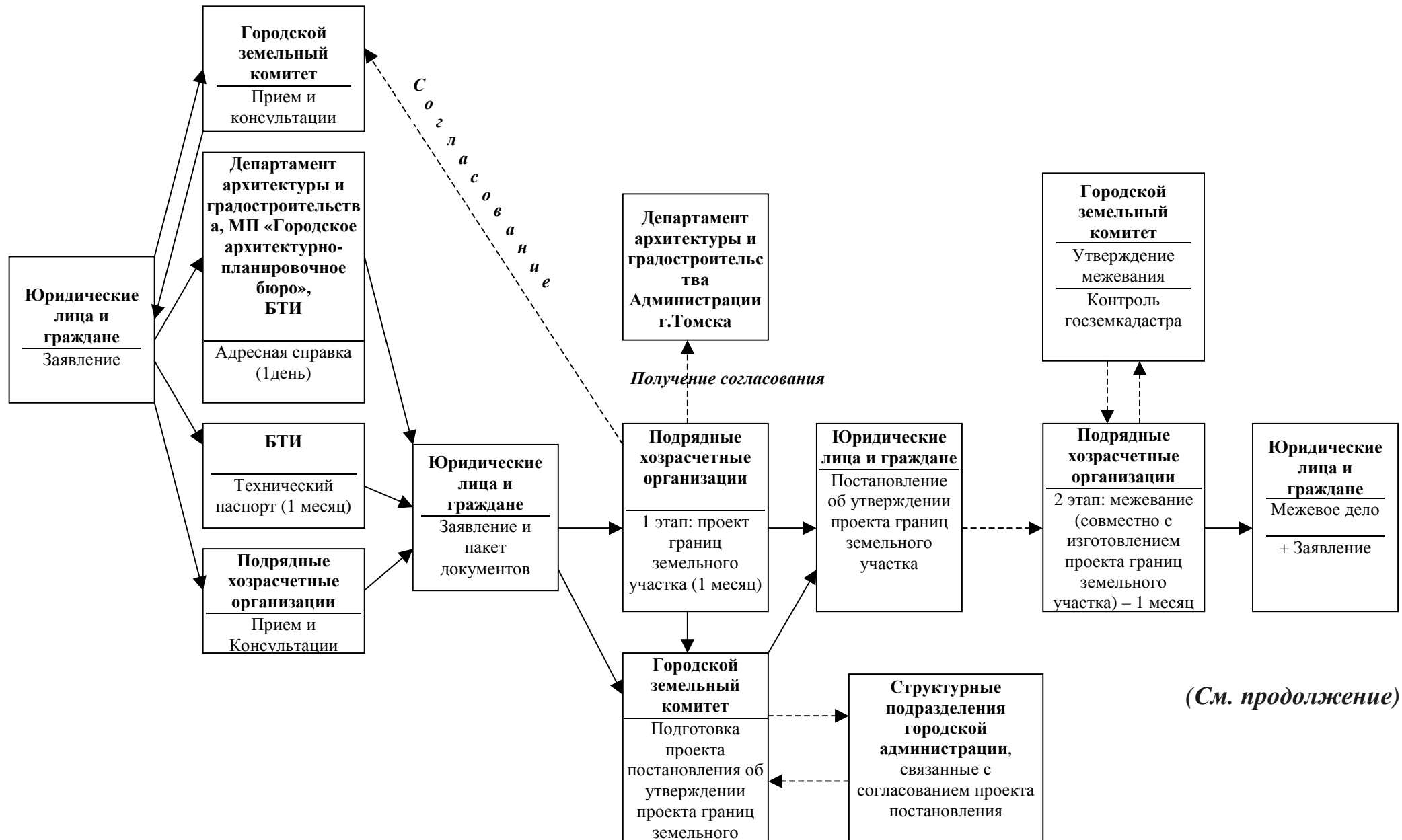
⁴ Один из аргументов главного архитектора г. Томска сводится к тому, что действующий генеральный план (1992) действует до 2010 года и основан на том, что население города составляет 650 тысяч человек. В настоящее время население Томска насчитывает менее 500 тысяч, что требует комплексного пересмотра генерального плана развития города.

по поводу отсутствия единообразия в установлении платежей за подключение к инфраструктуре.

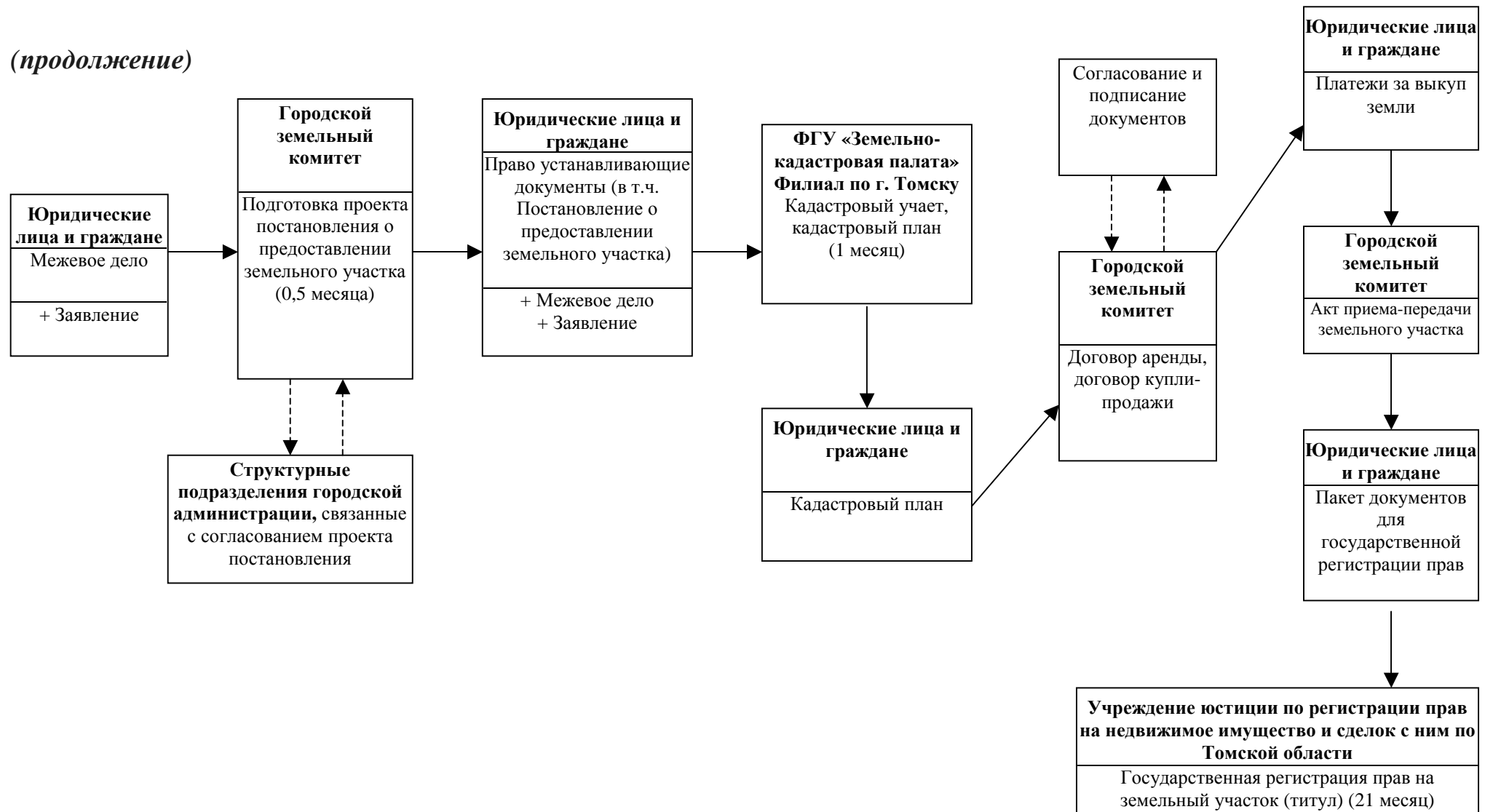
9. Сложности областной администрации при оказании влияния на политику муниципалитетов.

Основная доля земли и других недвижимых активов в регионе находится во владении и распоряжении местных органов самоуправления, которые проявили к настоящему моменту минимальный интерес к передаче прав собственности на землю. Согласно существующему законодательству, муниципалитеты обладают почти неограниченным контролем над расположенными на их территории объектами недвижимости, с учетом ограничений федерального законодательства. Узко бюрократические интересы муниципальных образований способствуют воздвижению барьеров при реформировании процедур регулирования землепользования и предоставления земельных участков. С учетом высокой степени независимости, предоставленной российским федеральным законодательством органам местного самоуправления, областной администрации не просто изыскивать подходы, способные заинтересовать муниципалитеты активизировать земельную приватизацию.

РИСУНОК 1: ПРОЦЕДУРА ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТОВ И ВЫДАЧИ РАЗРЕШЕНИЙ НА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ В ТОМСКЕ



(продолжение)



Рекомендации:

Устранить существующие ограничения в развитии земельного рынка Томской области какой-либо одноразовой мерой не представляется возможным. Успех будет зависеть от комплексной программы законодательных и административных мер, как краткосрочного, так и долгосрочного характера. Более того, хорошо известно, что большинство самых серьезных ограничений в развитии земельного рынка возникает на уровне федеральных законов, на которые регион может оказывать влияние исключительно в виде документальной фиксации законодательных пробелов и инициативы по внесению необходимых изменений. Ниже приведены некоторые примеры недоработок в существующем федеральном законодательстве, которые невозможно преодолеть на региональном уровне:

- Крайне консервативные и непрозрачные требования к передаче земли в собственность установлены, в частности, в Градостроительном кодексе РФ, Федееральном законе «Об охране окружающей природной среды», Законе РФ «Об экологической экспертизе»⁵, а также в различных ведомственных нормативах и правилах. Необходим комплексный пересмотр и упрощение федеральных норм и процедур по оформлению землепользования и разрешений на строительство.
- Нормативы распределения средств, получаемых от приватизации городских земель, которые оставляют все поступления от выкупа земли или значительную их часть на федеральном и региональном уровнях и, таким образом, лишают муниципальные власти заинтересованности в продаже земельных участков.
- Необходимость внесения изменений в устаревший Закон РФ «О плате за землю», - несоответствия в законодательстве о налоге на землю и в общем законодательстве о налогообложении приводят к тому, что налоги, связанные со сферой недвижимости, занимают в доходной части региональных и местных бюджетов крайне незначительную долю.
- Отсутствие необходимой четкости в нормах, регулирующих процедуру изъятия земель для государственных (федеральных) нужд.

Представленные в отчете предложения сосредоточены преимущественно на тех мерах, которые могут предпринять областная и городская администрации. Для удобства предложения сгруппированы по пяти категориям – предложение, спрос, сроки и затраты, управление активами и мониторинг результатов деятельности. Рекомендации, включенные в категорию предложения, нацелены на увеличение количества земельных участков и прочих объектов недвижимости, которые можно предложить для инвестиций. Устранение ограничений на рост предложения окажет благоприятное воздействие на цены и доступность объектов недвижимости. Предложения, включенные в категорию спроса, нацелены на повышение привлекательности имущественной собственности для инвесторов и предпринимателей, а также на обеспечение доступа к недвижимости. Сроки и

⁵ Закон «Об экологической экспертизе» предписывает проведение экологической экспертизы практически всей градостроительной и проектной документации, процесса строительства на всех его основных этапах. Недавние поправки к Закону «Об охране окружающей природной среды» также включают в этот перечень этап «выбора и предоставления во временное пользование» земельного участка на период проектирования.

затраты можно рассматривать в качестве комплекса мер, нацеленных на повышение спроса. В разделе по управлению активами изложены подробные предложения по совершенствованию подходов к управлению объектами недвижимости, находящимися в областной и муниципальной собственности. Мониторинг результатов деятельности содержит предложения по обеспечению действенности политических инициатив и их соответствия поставленным целям.

Предложение

1. Завершить инвентарный учет и обеспечить открытый доступ к результатам инвентаризации государственных и муниципальных объектов недвижимости.

Важным первым шагом является завершение инвентарного учета государственного и муниципального имущества, пригодного для застройки, реконструкции или пользования. Инвентаризация должна включать свободные земли, здания и помещения, а также недвижимость, которая находится в пользовании государственных и муниципальных предприятий, в том числе федеральных. Инвентаризация должна охватывать весь регион и включать все объекты недвижимости в городах, поселках и районах, которые могут быть объектами инвестирования, а также должна носить прозрачный характер и быть открытой для доступа общественности и потенциальных инвесторов. Среднесрочной целью в этой связи должно стать размещение в Интернет данных инвентаризации того недвижимого имущества, которое полностью доступна для застройки, реконструкции или пользования. В этой связи областной администрации рекомендуется взять за образец ведение Единой геоинформационной системы Санкт-Петербурга, которая размещена на веб-сайте: <http://us.statedevelopment.spb.ru/tias200e/indexe.phtml>.

Обеспечение большей прозрачности и доступности информации относительно государственных/муниципальных недвижимых активов может повысить конкуренцию и генерировать больше доходов от государственных активов, снизить уровень бюрократического произвола, а также повысить спрос со стороны потенциальных инвесторов, предпочитающих не участвовать в системе, которую они считают непрозрачной и неопределенной.

В целом, необходимость в проведении комплексной инвентаризации недвижимого имущества в Томской области продиктована процессом разграничения государственной земли в области на федеральную, областную и муниципальную собственность. Комплексная инвентаризация – это дорогостоящее и трудоемкое мероприятие. Более того, большинство муниципальных органов в Томской области не имеют достаточного числа специалистов для проведения инвентаризации, а также для выполнения действий в рамках процесса разграничения государственных земель. В этой связи представляется целесообразным сначала выделить конкретные земельные участки или, по крайней мере, категории земельных участков, которые могут быть наиболее привлекательными для инвестиций и застройки. Такие земельные участки необходимо рассматривать в качестве приоритета и они могут составлять «первый эшелон» для проведения инвентаризации в рамках работ по разграничению земель.

2. Учредить агентство по принципу «одного окна», отвечающее за инвентарный учет государственных и муниципальных объектов недвижимости, предоставляемых для застройки, реконструкции или в пользование, а также предоставляющее консультации и содействие потенциальным инвесторам в вопросах недвижимости.

Областной администрации необходимо делегировать полномочия по проведению комплексной инвентаризации инвестиционно привлекательной недвижимой собственности единому специализированному агентству. Такое агентство может выполнять и многоцелевые функции агентства по привлечению инвестиций. Услуги, предоставляемые таким агентством потенциальным инвесторам могут включать в себя: подбор земельных участков и объектов с указанием их технических параметров; консультации относительно требований и порядка приобретения прав и застройки; непредвзятые рекомендации в отношении местных профессиональных фирм; представление перед местными техническими службами и посреднические услуги по взаимодействию с ними. Региональное агентство могло бы выполнять эти функции для всего региона, однако для достижения большего эффекта ему необходимо концентрироваться прежде всего на работе в малых городах и поселениях области. Например, в Новгородской области региональное агентство содействия инвестициям собирает в районах области в районных центрах подробнейшую информацию о земельных участках и объектах недвижимости, которые имеются там в состоянии, полностью пригодным для осуществления инвестиций. Для обеспечения действенности мер по содействию инвестициям крайне важно, чтобы администрации г.Томска и прилегающих районов обеспечивали агентство информацией.

Для эффективной работы «одного окна» также важно наладить тесное сотрудничество и взаимодействие между всеми органами, участвующими в инвентаризации недвижимости и регистрации прав: службой земельного кадастра, бюро технической инвентаризации, учреждением юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и т. д. Построенному по принципу «одного окна» агентству необходимо также предоставить все необходимые полномочия, в том числе право принудительного получения информации и выполнения требований о согласованности действий всех вышеуказанных ведомств. В нынешних условиях эти функции, скорее всего, способно осуществлять профильное подразделение в рамках областной администрации, в частности, Департамент по управлению имуществом администрации Томской области или Фонд государственного имущества Томской области.

3. Сформировать совместную муниципальную/региональную рабочую группу для содействия в сокращении сроков рассмотрения заявлений на приватизацию земельных участков в соответствии со статьей 36 Земельного кодекса РФ.

Предварительно необходимо сделать оговорку, что процессы разграничения государственных земель и выкупа земельных участков приватизированными предприятиями и другими собственниками объектов недвижимости – это два независимых процесса, и первых из них не является условием осуществления второго. Предприятия или иные собственники объектов недвижимости обладают неоспоримым правом выкупа земельных участков, независимо от того, осуществлено или нет разграничение государственных земель (на которых находится предприятие).

Основная часть предложения земельных участков и иной недвижимости для новых инвестиций, скорее всего, будет возникать в результате приватизации земельных участков приватизированными предприятиями и собственниками расположенных на них объектов недвижимости в соответствии со статьей 36 Земельного кодекса. Специалисты МФК уловила очевидную динамику такого развития в ходе обсуждений с одной местной компанией, которая проводила в тот момент приватизацию своего земельного участка, имея целью переход от экономически невыгодного на настоящий момент виду его использования к более доходному, включая новое строительство. Вслед за принятием Земельного кодекса произошел резкий всплеск числа подаваемых заявлений на выкуп земельных участков, в том числе 134 заявления было подано юридическими лицами, использующими земельные участки для предпринимательских целей и извлечения прибыли. Это число может значительно возрасти после недавнего понижения выкупной цены земли.

Требование Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" о том, что предприятия, владеющие земельными участками на правах постоянного (бессрочного) пользования должны до 1 января 2004 года выкупить их или заключить договоры их аренды, может дать импульс развитию частного рынка земли, который необходимо подкрепить адекватными усилиями со стороны областных и местных органов власти. Комитет по земельным ресурсам г. Томска в настоящее время принял на себя новую функцию по проведению межевания и подготовке планов земельных участков в соответствии со статьей 36 Земельного кодекса, тогда как прежде эта обязанность лежала на заявителе. Новый Земельный кодекс также существенно сократил сроки рассмотрения заявлений. Руководители земельного комитета сообщили, что в настоящее время его штат насчитывает 28 человек и предполагается расширить его дополнительно на 15 человек в связи с необходимостью оформлять документы по поступающим заявлениям в установленные сроки.

Более того, почти до конца 2002 года городской земельный комитет принимал заявления на приватизацию земельных участков от любых предприятий, в том числе от тех, которые прежде находились в федеральной собственности, или собственности субъекта федерации. Теперь такие заявления должны рассматриваются соответственно территориальным отделением Министерства имущественных отношений РФ или Департаментом по управлению имуществом Томской области. Эти органы также не имеют в штате необходимого числа сотрудников для рассмотрения заявлений и, фактически, пока не приступили к приему и рассмотрению заявлений на выкуп земельных участков.

Таким образом, учитывая, что основные сложности при рассмотрении заявлений на приватизацию связаны с проведением межевания и подготовкой технических паспортов, целесообразно также уделить самое пристальное внимание созданию совместной регионально-муниципальной рабочей группы, отвечающей за рассмотрение заявлений и оформление процедуры выкупа земельных участков приватизированными предприятиями и собственниками объектов недвижимости. Такая рабочая группа могла бы быть сформирована за счет дополнительного подключения к работе на основе временных поручений штатных сотрудников, привлечения временных работников, а также прибегая к услугам частных фирм на договорной основе. В группу целесообразно было бы включить представителей всех государственных, областных и муниципальных ведомств, которые имеют отношение

к процессу оформления выкупа земельных участков. (См. также рекомендации по рассмотрению заявлений бывших федеральных предприятий, представленные ниже).

Вообще говоря, упомянутый выше принцип «одного окна» мог бы быть применен и в рамках процедуры оформления выкупа земельных участков: в этом случае все заявления могли бы поступать в одно ведомство, вслед за чем документы, необходимые для оформления и регистрации прав собственности, готовятся либо совместно, либо одним из соответствующих ведомств (федеральный, областной или муниципальный орган по управлению имуществом), и, наконец, окончательное решение и договор купли-продажи выдается через то же ведомство, которое первоначально зарегистрировало заявление на выкуп.

4. Областной администрации необходимо начать обсуждения с федеральными органами власти по вопросам:

(а) делегирования областной администрации полномочий по управлению федеральным имуществом; а также

(б) делегирования областной администрации полномочий по рассмотрению заявлений на выкуп земельных участков от предприятий, находившихся ранее в федеральной собственности.

По данным сотрудников областной администрации, в Томской области находится огромное число объектов федеральной недвижимости, которое может достигать до 50% общей площади земельных участков и недвижимого имущества, например, в г.Томске. Наш опыт показывает, что федеральным органам по управлению имуществом не хватает инициативности или возможностей для максимального увеличения отдачи от объектов федерального имущества, расположенного в городах и регионах. В этой связи мы рекомендуем областной администрации начать с федеральными органами по управлению имуществом серьезные обсуждения по поводу роли федерального имущества в экономическом развитии региона. Такие дискуссии необходимо направить на выявление объектов федерального имущества, которые потенциально подходят для инвестиций, включение федерального имущества в проводимую в области инвентаризацию земель и объектов, потенциально готовых для застройки, реконструкции или использования, а также на проведение областными органами власти активного маркетинга и управления имеющимся федеральным имуществом для поддержки экономического роста региона.

Вместе с тем, в ходе обсуждений с ответственными должностными лицами администрации Томской области ими был отмечен тот факт, что заявления от ряда крупнейших предприятий на приватизацию земли в соответствии со статьей 36 Земельного кодекса были направлены областными и муниципальными органами управления в федеральные органы, поскольку заявители являются бывшими федеральными предприятиями. В данном случае также складывается впечатление, что у федеральных органов отсутствуют стимулы или возможности для должного и своевременного рассмотрения подобных заявлений, и мы рекомендуем администрации Томской области обсудить с федеральными органами по управлению имуществом возможность передачи администрации Томской области полномочий по рассмотрению таких заявлений до момента принятия решений.

В то же время, необходимо признать, что областные и местные органы власти в настоящий момент не очень заинтересованы в приватизации земельных участков

под приватизированными предприятиями, которые первоначально относились к федеральной собственности, поскольку в соответствии с Федеральным законом «О федеральном бюджете на 2003 год» все поступления от приватизации таких земельных участков направляются в федеральный бюджет. Единственным стимулом для поддержки завершения приватизации бывших объектов федеральной собственности появляется, таким образом, только если появляющиеся в этом случае импульсы для регионального экономического развития перевешивают соответствующие потери доходов для региона.

У администрации Томской области всегда имеется возможность выступить с законодательной инициативой на федеральном уровне по внесению поправок в федеральное налоговое законодательство с тем, чтобы до завершения разграничения государственных земель большая часть поступлений от передачи земельных участков в собственность или аренду направлялась в региональный и местные бюджеты. Таким образом можно создать для органов местного самоуправления стимулы интенсифицировать процесс выкупа земельных участков, а также создать условия для компенсации расходов муниципалитетов по подготовке пакетов документов, необходимых для оформления приватизационных сделок, в том числе по земельным участкам, отходящим к федеральной собственности.

Такая законодательная инициатива может также включать предложения по упрощению процедуры разграничения государственных земель. В настоящий момент эта процедура чрезвычайно усложнена и требует от муниципальных, региональных и федеральных органов по управлению имуществом составления перечней земельных участков, которые соответственно предлагаются для передачи в их собственность; «согласование» предлагаемых перечней с составлением перечней спорных земельных участков, рассмотрение этих перечней на «согласительных комиссиях» и, в конечном итоге, утверждение этих перечней постановлением правительства. Крайне сомнительно, что этот процесс разграничения будет завершён даже в предложенный 5-летний срок. Более целесообразной представляется упрощенная методология, согласно которой выявляются крупные категории земель, по которым право собственности может быть неоспоримо установлено, а установленные формальные процедуры сохраняются только для тех земель, права на которые могут оспариваться,

Наконец, уже вполне очевидно, что процесс переоформления прав постоянного (бессрочного) пользования землей на права собственности или аренды для большинства предприятий не завершится к концу 2003 года, как того требует Закон. Более того, в Законе не предусмотрена какая-либо ответственность за несоблюдение этого требования. Таким образом, администрация Томской области может также представить проект поправок к федеральному закону, касающихся продления окончательного срока для представления предприятиями заявлений о переходе на право собственности или аренды. Необходимо также включить в закон положения, касающиеся юридических последствий неосуществления предприятиями переоформления прав постоянного (бессрочного) пользования землей в установленные сроки.

5. Сокращать сроки проведения приватизации, слияния и ликвидации неэффективных государственных областных и муниципальных предприятий.

Значительное число земельных участков и объектов недвижимости, пригодных для застройки, реконструкции или пользования со стороны инвесторов, может в настоящее время находиться в руках государственных и муниципальных унитарных предприятий. Это одна из причин для обязательного включения таких земель и объектов в процесс инвентаризации. После инвентарного учета к таким объектам недвижимости необходимо применять методы «управления активами», включая оценку степени их недостаточного использования, избыточности, а также возможностей их более эффективного использования. Необходимо понуждать государственные/муниципальные предприятия к разработке технико-экономических обоснований по управлению недвижимыми активами с последующим высвобождением ценных недвижимых активов за счет консолидации имеющихся активов и выставления на рынок недостаточно эффективно используемого имущества. Помимо этого, такие активы могут быть включены в рыночный оборот при принятии решения о приватизации или ликвидации тех или иных государственных областных предприятий.

6. Реализовать пилотную программу по подготовке земельных участков с подключенной инфраструктурой.

Областная администрация может во взаимодействии с администрацией г.Томска или одного из прилегающих районов рассмотреть вопрос о создании промышленного парка с благоприятными инвестиционными условиями. Целью создания такого парка может стать предоставление обеспеченных инженерной инфраструктурой земельных участков в собственность или в долгосрочную аренду инвесторам на условиях их строительного освоения. Обязанность обеспечения строительной площадки инженерными коммуникациями лежит на областной и местной администрациями. Принятию такого рода решения должно предшествовать представление потенциальными инвесторами профессионального комплексного рыночного исследования, обосновывающего экономическую целесообразность предлагаемого проекта. Такое исследование должно включать в себя, в частности, анализ существующего спроса, наличия на рынке конкурирующих площадок, возможности возникновения необходимости в дополнительных вложениях со стороны областной и местной администраций. Местоположение участка будет иметь решающее значение, и такой проект не может быть рекомендован, если расчеты определенно не покажут, что он полностью окупится.

7. Провести проверку всех актов по предоставлению земельных участков на период проектирования и строительства и прекратить действие тех из них, сроки которых истекли; ввести запрет на многократное продление сроков предоставления земельных участков на период проектирования и строительства.

Имеется ряд свидетельств того, что самые коммерчески привлекательные земельные участки в Томске уже отведены решениями городских органов по архитектуре и градостроительству на цели проектирования. Также складывается впечатление, что такое отведение земли привело к долгосрочному выводу ценных земельных участков с рынка, поскольку пользующиеся благосклонностью застройщики регулярно нарушают сроки, указанные в актах отведения участков на период проектирования, и неизменно получают их продление. На самом деле это ни что иное, как практически бесплатная спекуляция государственными активами.

Уместной мерой по возвращению таких земель на рынок стало бы твердое соблюдение временных ограничений в разрешениях на проектирование и запрет на их повторные продления без доказанных весьма веских оснований, таких, как форс-мажорные обстоятельства. Возможно, этот вопрос можно разрешить в областном законе "О предоставлении и изъятии земельных участков".

8. Привести ставки арендной платы на землю и помещения в соответствие с рыночными ставками и отменить льготные ставки арендной платы для отдельных категорий предприятий.

Одной из причин дефицита и высоких цен на вторичном рынке земли и иной недвижимости могут быть установленные ниже рыночных цен ставки арендной платы для государственных и муниципальных земель и зданий. По информации нескольких информированных сотрудников областной и городской администраций, ставки аренды для муниципальных объектов ниже рыночного уровня, что нашло свое выражение в широко укоренившейся практике доходной субаренды муниципальных помещений со стороны арендаторов. Существуют также "автоматические" сокращения земельной аренды для определенных типов предприятий, в частности крупных землепользователей. Льготные ставки арендной платы за землю делают более выгодным для предприятий находиться на аренде, чем выкупать земельным участки, и, таким образом, удерживают потенциально дорогие участки от включения в рыночный оборот. Как в случае со всеми дотациями, ставки арендной платы ниже уровне рыночных ставок провоцируют аренду большей площади земель или помещений, чем это реально необходимо для хозяйственной деятельности арендаторов. На самом деле, арендатор спекулирует недвижимостью за счет бюджета. Повышение арендных ставок до рыночного уровня могло бы понудить арендаторов к пересмотру размеров занимаемой площади и освобождения от ее излишков для возвращения на рынок для другого использования. Отказ от льгот по арендной плате повысит интерес к приобретению земли в собственность, что в свою очередь приведет к интенсификации процесса приватизации земельных участков, развитию сделок купли-продажи, изменениям вида их использования и интенсификации застрочной деятельности.

Имеется достаточно разноречивая информация относительно того, достаточно ли число помещений, пригодных для коммерческого и торгового использования, чтобы соответствовать рыночному спросу на них. На этот вопрос невозможно ответить без тщательного изучения рынка, однако у группы МФК не было возможности провести такое исследование. Недостаточное количество помещений ведет к торможению развития предпринимательства и бизнеса, или завышенным ставкам арендной платы и рыночных цен. Рекомендуются провести по возможности исследование рынка, чтобы определить соответствие наличных помещений рыночному спросу на них.

Следует еще раз подчеркнуть, что даже при соответствии спроса и предложения площадей ставки арендной платы ниже рыночного уровня представляют собой скрытое расходование бюджета. Они поощряют арендаторов заниматься субарендой, что, очевидно, довольно распространено в Томской области, и по сути направляют государственные доходы в частные руки. Упущенная таким образом прибыль могла бы с большей пользой использоваться для реализации стратегии рыночного развития, рекомендованной в настоящем отчете.

Одной из мер, которую в этой связи можно было бы предпринять, является выявление этих скрытых дотаций путем проверки всех существующих договоров аренды государственной и муниципальной недвижимости, чтобы выявить сдана ли она в субаренду, а также выяснить разницу между официальной ставкой арендной платы и ставкой субаренды. Такой шаг, в сочетании с профессиональным исследованием рынка для выявления соотношения между официальной ставкой арендной платы и рыночными ставками, позволит подсчитать потери бюджета от скрытых дотаций. О результатах анализа таких убытков должны быть проинформированы законодательные органы власти при формировании бюджета.

Спрос

1. Отменить неоправданные льготы по арендной плате за земельные участки для отдельных категорий предприятий.

См. раздел «Предложение» выше.

2. Сделать условия выкупа земельных участков, а также приобретения прав долгосрочной аренды земельных участков более благоприятными, в том числе путем предоставления рассрочки (и/или отсрочки) по платежам.

Заинтересованность в выкупе земельных участков может возрасти, если потенциальным покупателям предоставлять более благоприятные условия выкупа. Не вызывает сомнений то, что земля, занимаемая в настоящее время приватизированными предприятиями и коммерческими структурами, не имеет большой ценности для региона или муниципалитетов, поскольку права пользования ею практически не ограничены в сроках и основательно защищены. Интересам развития экономики региона более соответствует включение земли в экономический оборот.

Недавнее понижение выкупной цены земли до размера 3-кратной ставки земельного налога стало весьма позитивным сдвигом. Тем не менее, выкупные цены могут все же оставаться непосильными для значительного числа землепользователей. В этой связи, дальнейшее стимулирование выкупа можно стимулировать за счет продления сроков оплаты за выкупаемую землю до 3-5 лет, с начислением процентов по официальной ставке. При продаже земельных участков в рассрочку, для обеспечения возможности предприятия получать ипотечный кредит для целей вложения в развитие приватизируемой недвижимости, было бы целесообразно осуществлять передачу права собственности сразу после оформления договора купли-продажи, с одновременным заключением договора залога в пользу продавца на неоплаченную часть стоимости выкупаемого имущества.

Другие меры, которые можно предпринять для стимулирования приватизированных предприятий и собственников объектов недвижимости к выкупу земельных участков, включают в себя:

- установление ставок земельного налога и арендной платы по каждой городской зоне «экономической» или «градостроительной ценности» таким образом, чтобы стимулировать выкуп, а не аренду земли, обеспечив при этом включение в ставку арендной платы как налога на землю, который в странах с развитой рыночной системой обычно используется для поддержки развития

инженерной инфраструктуры, так и разумную стоимость аренды за пользование земельным участком;

- разрешение на деление крупного земельного участка на более мелкие участки и выкуп их по частям;
- фиксацию в договоре купли-продажи (пока не разработаны и утверждены регламенты территориального зонирования) перечня различных видов разрешенного использования для данного земельного участка вместо фиксации существующего «целевого» назначения земельного участка.

3. Инициировать проведение торгов по предоставлению прав на земельные участки.

В Томской области пока не применялись конкурентные процедуры (аукционы, конкурсы) по предоставлению прав на земельные участки. Имеется информация, что в Томске было проведено несколько аукционов по продаже прав на здания и помещения в ходе приватизации предприятий и малой приватизации, однако эта информация не подтверждена фактическими данными.

Конкурентные процедуры могут способствовать привлечению того типа инвесторов, которые при принятии решений значительное внимание придают объективности и прозрачности процедуры оформления инвестиционных сделок. Конкурентные процедуры:

- дают равные возможности и способствуют появлению и развитию новых частных застройщиков различного масштаба и мощностей;
- будут создавать Томской области репутацию региона с прозрачным режимом предоставления прав на земельные участки;
- позволяют уменьшить монопольную роль градостроительных и архитектурных бюрократических органов в разработке проектов частной застройки и способствуют продвижению рыночно-ориентированных планировочных решений;
- позволяют снизить издержки при передаче прав на землю, стоимость строительства и планировки, а также затраты по получению необходимых разрешений;
- что особенно важно, они способствуют становлению рыночных механизмов ценообразования на земельные ресурсы, выявляют базовые рыночные цены на городские земли.

Очевидно, что недавно принятое постановление Правительства РФ № 808 «*Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких участков*», которое регламентирует процедуры проведения земельных аукционов, изобилует противоречиями, неясностями и просто ошибочными положениями. Ожидая то, что эти проблемы будут сняты, областной администрации рекомендуется принять законодательный акт, регулирующий на областном уровне процедуры подготовки и проведения аукционов и тендеров по продаже земельных участков и недвижимости.

Можно рекомендовать следующие шаги для стимулирования разработки конкурентных процедур по предоставлению земельных участков:

- Разработать и утвердить областной законодательный акт, адаптирующий к местным условиям федеральные нормы проведения земельных аукционов и конкурсов, предусмотренных постановлением Правительства РФ № 808 и, при этом, устраняющий недостатки и противоречия федерального документа;
- Установить четкие критерии земельных участков, которые можно предоставлять в собственность или аренду исключительно посредством конкурентных процедур; опубликовывать в местной печати перечень земельных участков, которые предполагается выставить на аукционы или торги в течение года;
- В соответствующем законодательном документе предусмотреть норму о том, что земельные участки продаются на аукционах и конкурсах преимущественно в собственность, права на заключение договора аренды продаются только в отдельных случаях, когда это будет признано целесообразным; определить критерии, по которым земельный участок должен предоставляться в аренду, а не в собственность;
- Разработать специальные процедуры проведения торгов по продаже земельных участков, имеющих такие обременения, как объекты незавершенного строительства, ветхое жилье и т.д.;
- Комплект документов для проведения аукциона/конкурса должен включать в себя полную и точную информацию об имеющихся на участке инженерных коммуникациях, технических условиях и плате за подключение к сети инженерной инфраструктуры; желательно, чтобы такие платежи включались в стартовую цену земельного участка, а также предоставлялись гарантии того, что никаких дополнительных требований относительно платежей, связанных с развитием и подключением к инфраструктуре, выдвигаться не будет;
- Стартовая цена должна отражать соотношение спроса и предложения на рынке недвижимости. В стартовую цену могут быть включены затраты на разработку требований к архитектурному проекту (если таковые выдвигаются со стороны города и включены в информационное сообщение о проведении торгов), а также затраты (часть затрат) на инженерные коммуникации, которые город подвел к земельному участку, выставленному на аукцион. Стартовая цена может быть понижена на величину затрат, необходимых для сноса или демонтажа объектов, которые не соответствуют разрешенным видам пользования для данного участка, а также затрат, необходимых для восстановления почвы до уровня экологических норм, установленных для разрешенных видов использования участка.

4. Внедрить прозрачные процедуры по внеконкурсному предоставлению прав на земельные участки.

Конкурентные процедуры применимы не во всех случаях предоставления земельных участков (и их использование не всегда требуется согласно нормам Земельного кодекса, хотя в этой связи в Земельном кодексе имеется немало неясностей, например, в статье 34, где говорится о предоставлении земельных участков для целей не связанных со строительством и где вопрос конкурсных процедур вообще опускается). Поэтому целевое выделение земельных участков и

объектов недвижимости в определенной степени будет сохраняться. Однако не видится никаких причин, почему переговорная форма предоставления участков не может быть также более прозрачной. В самом деле, за это говорит то, что в Земельном кодексе заложен принцип прозрачности всех форм владения и распоряжения недвижимостью, находящейся в государственной собственности. Самое пристальное внимание должно быть уделено принятию на областном уровне законодательных норм, регулирующих все формы предоставления недвижимого имущества и в которых должно быть предусмотрено следующее:

- Запрет на передачу недвижимого актива, если возможность его предоставления не была заблаговременно объявлена в средствах массовой информации, или иным образом включено в соответствующий перечень, открытый для ознакомления общественности;
- Требование о проведении независимой оценки по продажным ценам (плате за получение тех или иных прав на земельный участок) и ставкам арендной платы за земельные участки, передаваемые на переговорной основе;
- Требование о публикации извещения об условиях "прямого" предоставления земельных участков до момента оформления его передачи;
- Соблюдение того принципа, что более выгодные предложения по земельному участку или объекту недвижимости, предполагаемому к предоставлению заявителю, будут приняты.

5. Сокращать сроки и затраты по оформлению прав на земельные участки и объекты недвижимости, а также получению разрешений на строительство.

См. раздел «Сроки и затраты» ниже.

Сроки и затраты

На уровень спроса и инвестиций в сфере земли и недвижимости оказывают влияние затраты и цены, которые напрямую связаны с временными затратами на приобретение имущественных прав и получение разрешений на строительство. Сокращение сроков и затрат на получение согласований по землеотводу и разрешений на строительство является, таким образом, основой стратегии по увеличению спроса и объемов инвестиций. К числу важных шагов, которые можно предпринять для сокращения сроков и затрат на оформление имущественных прав и разрешений на строительство, относятся:

1. Стимулы для развития землеустроительных фирм в частном секторе.

- (а) Нацелить программы поддержки малых и средних предприятий на развитие землеустроительных фирм.***
- (б) Отменить привилегии для областного и муниципальных бюро технической инвентаризации.***
- (с) Стимулировать приватизацию и отделение районных отделов от областного бюро технической инвентаризации.***

(d) Устранить барьеры для выхода на рынок землеустроительных фирм из соседних регионов.

Основным препятствием в Томске при предоставлении земельных прав, в том числе при выкупе земельных участков согласно статье 36 Земельного кодекса, является необходимость физического описания и проведения межевания. При этом ощущается серьезная нехватка подготовленных специалистов, особенно в частном секторе. Большая часть землеустроительных функций по-прежнему монопольно выполняется государственными и муниципальными структурами, что ведет к отсутствию конкуренции и недостаточно оперативному и качественному выполнению этих работ. Необходимо поставить цель увеличить число частных фирм, предоставляющих такие услуги, и развитие конкуренции между отдельными службами в этой области.

Для решения этой проблемы необходимо предпринять ряд шагов. Создание частных землеустроительных служб должно стать центром внимания региональных программ, направленных на поддержку развития малых и средних предприятий. Необходимо предпринять меры по установлению и устранению любых привилегий или льгот, предоставляемых государственным структурам в сфере технической инвентаризации, для проведения землеустроительных работ. Например, необходимо установить, чтобы государственные и муниципальные землеустроительные службы получали заказы от областных и муниципальных органов власти на конкурсной основе в соответствии с федеральными законами о государственных закупках товаров и услуг. Частные фирмы надо поставить равные условия с государственными и квази-государственными ведомствами как при выполнении работ для областных/муниципальных нужд, так и частных заказов, необходимых для регистрации недвижимых объектов и прав на недвижимость. Необходимо продумать вопрос о том, чтобы землеустроительные функции перешли от регионального/муниципального бюро технической инвентаризации действительно частным фирмам. Аналогичным образом, необходимо выявлять и устранять барьеры для фирм, которые находятся за пределами Томской области, если таковые имеются, при выполнении ими землеустроительных работ для кадастрового и технического учета недвижимых объектов и прав на недвижимость.

2. Аннулировать государственную монополию на подготовку технических паспортов.

Как было отмечено в ходе дискуссий, подготовка технических паспортов по объектам недвижимости, необходимая для оформления приватизации согласно статье 36 Земельного кодекса, а также для регистрации прав, остается монополией государственных и муниципальных органов. Учреждение юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Томской области внесло предложение о ликвидации такой монополии. Эта позиция заслуживает поддержки и подкрепления, в случае необходимости, нормами регионального законодательства. В результате, необходимо прийти к положению, что любая лицензированная фирма по архитектуре и проектированию может быть наделена полномочиями по подготовке любых и всех видов технической документации, необходимых для кадастрового и технического учета недвижимых объектов и прав на недвижимость.

3. Ускорить введение норм территориального зонирования в соответствии с требованиями Земельного кодекса РФ.

Отсутствие комплексных, прозрачных регламентов по городскому территориальному (называемому в Градостроительном кодексе РФ "правовым зонированием") зонированию, регулирующих нормы землепользования и застройки, стало основным препятствием в развитии рынка городской недвижимости по всей России. Без прозрачных регламентов зонирования любое предложение по застройке становится особым случаем, требующим более продолжительных сроков оформления. Более того, из-за отсутствия прозрачных регламентов территориального зонирования муниципальные власти, отвечающие за вопросы градостроительного планирования, имеют в своем распоряжении слишком широкие полномочия, что нередко приводит к злоупотреблениям. Без комплексных норм зонирования местные власти имеют возможность отказаться от выставления земельных участков на аукционы и конкурсы. Введение комплексных и прозрачных правил территориального зонирования на муниципальном уровне является обязательным требованием Земельного кодекса РФ. Областное законодательство должно установить твердые сроки для принятия местных норм территориального зонирования – Правил землепользования и застройки. Кроме того, областной администрации необходимо воспользоваться своими полномочиями, предоставленными Земельным кодексом, по утверждению норм территориального зонирования для пригородных районов Томска. До этого момента данные процедуры можно включить в действующий Закон Томской области «О предоставлении и изъятии земельных участков в Томской области». В настоящее время этот закон не содержит таких положений.

Как представляется, одной из приоритетных задач, является внесение поправок в Градостроительный кодекс Томской области, принятый решением Государственной Думы Томской области № 179 от 23 октября 1998 г. Областной кодекс, хотя и был принят после федерального Градостроительского кодекса, фактически не поддержал нового подхода к регулированию городского землепользования и сохранил старую многоуровневую систему, построенную по принципу «матрешки», которая предусматривает развертку длинной цепи градостроительных документов, документов на право пользования и требований с постепенным приближением их к каждому конкретному участку земли и выдачей в конечном итоге так называемых «архитектурно-планировочных заданий» (АПЗ). Разрешенные виды использования определяются только на последней стадии и сосуществует вместе с «целевым назначением» земельного участка. Данный областной закон подрывает саму идею и смысл зонирования, как они описаны в Градостроительном и Земельном кодексах РФ.

В этой связи выдвигается возражение, что разработка системы зонирования не может быть осуществлена без обновления генеральных планов городов и других поселений. Однако несовершенство имеющегося генерального плана не должно препятствовать разработке и принятию норм зонирования (Правил землепользования и застройки), даже если для реального применения технических регламентов для отдельных зон должен завершиться пересмотр генерального плана. Более того, мы настоятельно рекомендуем, чтобы в тех случаях, когда необходимо обновление имеющегося генерального плана, проводить его поэтапно, в первую очередь для районов с наибольшим потенциалом для развития, вместо того, чтобы ждать переработки генерального плана в целом (ведь, как известно, разрабатываемые изменения в генплан зачастую устаревают к моменту их внесения в него).

4. Проводить проверки процедур отведения земельных участков для выявления узких мест и выработки оценочных критериев деятельности.

Одна из существующих на настоящий момент проблем заключается в отсутствии систематических оценок действия процедуры предоставления земельных участков. Такие оценки могли бы акцентировать внимание на недоработках, с которыми постоянно приходится сталкиваться в ходе этой работы. Профессиональная проверка существующих процедур предоставления прав на земельные участки должна проводиться как для определения проблемных зон, так и для выявления неэффективно поставленной работы тех или иных ведомств и учреждений. Например, один из таких проблемных участков уже был назван выше, – подготовка межевых дел и технических паспортов. Кроме того, такая проверка необходима для оценки причин, в силу которых этот процесс затягивается, с учетом, например, количества и подготовки работающего персонала, спроса на данные услуги, сложности возникающих задач. На основе такой оценки имеет смысл выработать обоснованные оценочные критерии деятельности.

На настоящий момент невозможно утверждать, нужно ли устранить или изменить какое-либо конкретное звено в процедуре оформления прав на земельные участки (см. Рисунок 1), хотя имеются серьезные основания считать, что ряд существующих звеньев и требований в рамках рассматриваемой процедуры носит более сложный и дробный характер, чем это вызвано объективной необходимостью. В частности, отсутствие передачи полномочий, которое приводит к подготовке, прохождению по инстанциям и согласованию многочисленных проектов документов и постановляющих актов (включая, например, межевание участка и постановление о выделении земельного участка) с участием многих ведомств и организаций, включая высших политических руководителей, представляется надуманным.

В этой связи можно было бы рассмотреть альтернативные подходы. Например, проверка существующей процедуры могла бы показать, что корректировка проектов происходит так редко, что само требование о подготовке и многочисленных согласованиях проектов можно без ущерба "урезать", повысив эффективность всей системы. Проведенные обсуждения в ходе подготовки настоящего отчета показали, что одна из основных проблем связана с системой управления, а также с собственно организацией процедуры. Были высказаны критические замечания, что процедуры занимают слишком много времени без веских на то оснований, и сопровождаются бюрократическим пренебрежением к нуждам клиента и не подотчетностью.

5. Отстранить от участия в принятии решений о приватизации земельных участков органы архитектуры и градостроительства согласно положениям статьи 36 Земельного кодекса РФ.

Ряд компетентных должностных лиц прямо заявляют о том, что позиция Управления архитектуры и градостроительства г.Томска представляет собой трудно преодолимый барьер при принятии решений по заявлениям на выкуп земельных участков. Для приватизации земельных участков существующими пользователями, обладающими правами на приватизацию, нет необходимости запрашивать согласование на землепользование. Приватизация – это простой вопрос межевания и согласования границ участка. Подключение архитектурных служб необходимо только в том случае, если существуют одновременный запрос на изменение целевого использования. Необходимо установить четкую грань между приватизацией земли,

которая является экономическим решением, и регулированием землепользования и застройки, и развести насколько это возможно обе эти процедуры.

6. Сократить число требований при выдаче разрешений на строительство для небольших проектов.

Необходимо внедрить специальную, ускоренную процедуру для строительных проектов, предусматривающих исключительно модификацию (реконструкцию) существующих зданий и помещений и не подразумевающих нового подключения к инженерной инфраструктуре. Выдача разрешений на строительство в рамках таких проектов должно быть делом нескольких дней и она должна полагаться на наличие выданной профессиональной структуре строительной лицензии. Ускоренные процедуры могут способствовать тому, что получение разрешений на строительство станет для всех нормой, вместо нынешнего положения, когда широко распространено возведение незаконных построек. Упрощенный порядок рассмотрения мелких строительных проектов – это также один из логичных способов сократить без ущерба делу ворох документов на столах чиновников и освободить время сотрудников для работы над более сложными заявлениями, что в конечном итоге повысит качество рассмотрения последних.

7. Наладить работу по принципу «одного окна» для решения вопросов отведения земельных участков и выдачи разрешений на строительство.

Подобно другим российским регионам и муниципальным образованиям, Томск испытывает те же затруднения с распределением полномочий между различными ведомствами, уполномоченными заниматься предоставлением земельных участков и объектов недвижимости, выдачей согласований на землепользование и разрешений на строительство. Распыленность сфер компетенции наряду со слабо поставленной системой мониторинга прохождения соответствующих документов и результатов также привели к недостатку ответственности, поскольку почти невозможно отследить случаи не удовлетворительной работы тех или иных ведомств. К сожалению, значительное число таких ведомств подчас оказывается федеральными органами, в отношении которых контроль у региона ограничен. Тем не менее, не стоит отказываться от попытки добиться лучшей координации и большей ответственности в ходе упомянутых процедур.

Один из возможных подходов к организации процедур отведения земельных участков, выдачи согласований на землепользование и разрешений на строительство предусматривает создание структуры по принципу «одного окна», которая наделена соответствующими полномочиями и нацелена на отражение интересов граждан и юридических лиц в вопросах, связанных с отведением земельных участков и разрешительной системой. Новгородский центр недвижимости, функционирующий по принципу «одного окна», оказался одним из первых в стране, и его работа признана успешной. Центр функционирует по принципу объединения под одной крышей всех соответствующих ведомств – в данном случае занимающихся выделением земельных участков и помещений, разрешениями на землепользование и строительство, а также регистрацией. Это позволило достичь скоординированности, информационной открытости и повышения качества обслуживания потребителей, а также сокращения времени на оформление сделок. Вместе с тем, необходимо, чтобы все задействованные в этом процессе ведомства и организации искренне разделяли такой подход и проявляли волю к сотрудничеству. К примеру, в рамках

администрации г.Томска такое "одно окно", в принципе, уже существует в лице Департамента недвижимости. Однако признается, что этот орган работает хуже, чем ожидалось, из-за неспособности городских служб по архитектуре сотрудничать в полной мере.

При проработке принципа "одного окна" при предоставлении земли, объектов недвижимости и разрешений необходимо учитывать растущую ответственность в силу ряда организационных изменений, которые требуют большего профессионализма, качественно нового уровня обслуживания потребителей и т.д. Реализация этого принципа могла бы предусматривать и такой инструмент, как ответственное должностное лицо—«приемщик», с которым граждане, приходя в такого рода объединенную службу, контактировали бы в первую очередь и который отвечал бы за ход дела, предоставляя, в том числе, содействие и консультации по мере необходимости. Такой сотрудник также отвечал бы за связь с другими ведомствами и департаментами и за ведение соответствующих записей о ходе прохождения заявления.

8. Внедрить компьютерную программу для наблюдения за выдачей разрешений, при помощи которой можно выявлять накопившиеся проблемы и узкие места:

(а) Внедрить стандарты деятельности при выдаче согласований и разрешений.

(б) Ввести подотчетность должностных лиц по соблюдению стандартов деятельности.

По мнению представителей делового сообщества г.Томска, с которыми у консультантов состоялись встречи, большинство проблем в связи с выделением земли и недвижимости и выдачей разрешений на строительство можно отнести за счет невысокого управленческого мастерства, что в свою очередь порождается недостатком ответственности. Для решения этой проблемы существует ряд приемлемых по стоимости, легко устанавливаемых и простых в пользовании компьютерных программ, которые можно использовать для наблюдения за процессом с момента подачи заявления до выдачи разрешения. Такие программы можно применять в качестве управленческого метода для выявления постоянно возникающих узких мест и подготовки управленческого отчета.

Наряду с внедрением новых методов управления, необходимо установить стандартные сроки на каждом этапе процесса выдачи разрешений в качестве оценочных критериев, по которым можно судить об эффективности управления. Такие стандарты можно устанавливать исходя из результатов проверки, проведение которой рекомендовано выше. Оценка результатов деятельности персонала должна соотноситься с установленными стандартами.

9. Осуществлять выдачу технических условий и условий подключения к инженерной инфраструктуре через областной орган исполнительной власти в целях регулирования процесса предоставления коммунальных услуг:

(а) Настаивать на информационной прозрачности и публикации данных, касающихся инженерных сетей и точек подключения, а

также общих технических условий для муниципальных районов в целом.

(b) Установить ограничения по срокам выдачи технических условий.

(c) Установить принципы и методики расчета платежей за подключение.

Решение вопросов, связанных с техническими условиями – это вопрос "собственности", которая регламентирует предоставление коммунальных услуг и которая в большинстве случаев находится в ведении региональных органов. По большому счету это – вопрос защиты прав потребителя. В данном случае, не обеспечена прозрачность «стандартов услуг» и структуры тарифов, обеспечивающих доступ к технической информации, подключению к существующим сетям и распределению затрат между пользователями модернизированного участка сети инженерной инфраструктуры.

Управление активами

Под управлением активами мы понимаем управление объектами недвижимости, находящимися в государственной и муниципальной собственности, которое позволяет максимально увеличивать их экономическую стоимость. Стоимость в данном случае означает не просто балансовую стоимость или бюджетный потенциал для области в целом или конкретного муниципального образования. Это более широкая концепция стоимости для общества, с учетом всех прямых и косвенных затрат и выгод, связанных с сохранением недвижимых активов в государственной (муниципальной) собственности. Соответственно, стоимость объектов недвижимости, которые в настоящее время находятся в государственной или муниципальной собственности, можно увеличивать посредством передачи в частный сектор, нежели за счет сохранения актива на государственном балансе. Грамотное управление активами подразумевает продажу активов, а также их содержание и улучшение.

Например, сохранение государственной собственности на недвижимый объект может снизить доходы от данного объекта, если у региональных органов власти недостаточно ресурсов для развития этого актива до уровня наиболее выгодного и оптимального использования, или для наиболее выгодного продвижения его на рынок. Текущая стоимость активов, включенных в экономический оборот, включая выручку от продажи, строительную деятельность, налоги и текущую коммерческую деятельность, может во много раз превышать любой доход, который государство рассчитывает получить, сохранив за собой слабо функционирующий актив на неопределенный срок.

В настоящем отчете выше приведен ряд рекомендаций, напрямую связанных с надлежащим управлением государственными активами. Они сводятся к следующему:

Завершить инвентарный учет и обеспечить открытый доступ к результатам инвентаризации государственных и муниципальных объектов недвижимости.

См. раздел “Предложение” выше, рекомендация 1.

Областной администрации необходимо начать обсуждения с федеральными органами власти по:

(а) делегированию областной администрации полномочий по управлению федеральным имуществом.

См. раздел “Предложение” выше, рекомендация 4.

Ускорить процессы приватизации, слияния и ликвидации неэффективных государственных областных и муниципальных унитарных предприятий.

См. раздел “Предложение” выше, рекомендация 5.

Провести проверку всех актов по предоставлению земельных участков на период проектирования и строительства и прекратить действие тех из них, сроки которых истекли; ввести запрет на многократное продление сроков предоставления земельных участков на период проектирования и строительства.

См. раздел “Предложение” выше, рекомендация 7.

Привести ставки аренды на землю и помещения в соответствие с рыночными ставками и отменить льготные ставки арендной платы за земельные участки для отдельных категорий предприятий.

См. раздел “Предложение” выше, рекомендация 8.

В дополнение к перечисленным выше мероприятиям, рекомендуется повысить качество управления объектами недвижимости, находящейся в государственной (областной) и муниципальной собственности.

1. Разработать региональную политику в отношении государственной собственности на объекты недвижимости.

То, насколько управление активами успешно или нет, должно соотноситься с комплексом принципов и целей. В настоящее время в России имеется крайне мало регионов (если таковые вообще есть), у которых выработаны четкие и последовательные принципы управления государственными недвижимыми активами, и если Томск сумеет выработать такого рода документ, он окажется в авангарде реформ в сфере недвижимости. Изложение принципов предусматривает как основополагающие выводы в отношении роли земли и объектов недвижимости, находящихся в управлении, так и механизмы для реализации этих выводов.

В качестве примера в текст отчета включена Таблица 1, так называемые «Имущественные принципы» Австралийского Союза, которые иллюстрируют сказанное. Отличительной чертой этих принципов является обязательное применение метода финансового анализа, используемого частными предприятиями, для обоснования сохранения государственной собственности, внесения улучшений в недвижимые активы или их реализации, а также предположение о необходимости

ограничений на размеры государственной собственности. Недвижимость рассматривается в качестве одного из нескольких ресурсов, включая людские ресурсы и капитал, который способствует реализации государственных функций и который необходимо сохранять только в том случае, если отдача от объекта недвижимости в стоимостном выражении превышает прямые и косвенные затраты на содержание этого актива.

В рамках данной работы не представляется возможным дать развернутое описание подобных принципов управления имущественными активами, однако ниже предлагаются в порядке постановки вопроса следующие общие положения:

1. Недвижимые активы Томской области включают всю землю и объекты, находящиеся в собственности или пользовании Томской области, каких-либо органов или предприятий области.
2. Томская область, в том числе ее органы власти и государственные областные предприятия, будут сохранять право собственности на землю и объекты недвижимости только в размерах, необходимых для выполнения своих неотъемлемых функций и обеспечения продукцией и услугами, являющихся прерогативой государства, или в случае, если сохранение имущественных активов в областной собственности продиктовано общественными интересами в силу иных причин (так называемые "социально значимые" объекты). Критерии сохранения недвижимых активов в областной собственности в общественных интересах включают в себя: []
3. В обязанности каждого областного органа и предприятия входит максимальное повышение стоимости объектов недвижимости, находящихся в их ведении или пользовании, а также обоснование необходимости сохранения собственности на объекты недвижимости с точки зрения выполнения неотъемлемых функций данного органа или предприятия.
4. В обязанности каждого областного и предприятия входит проведение инвентаризации объектов недвижимости, находящихся в их ведении и пользовании.
5. В обязанности каждого областного органа и предприятия входит регулярная оценка находящихся в их ведении или пользовании объектов недвижимости с точки зрения вклада, вносимого этими объектами в осуществление неотъемлемых функций данного органа или предприятия. При этом они руководствуются тем принципом, что объекты недвижимости остаются в их ведении или пользовании до тех пор, пока это обосновано с точки зрения выполнения неотъемлемых функций данного органа или предприятия.

ТАБЛИЦА 1: ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРИНЦИПЫ ПРАВИТЕЛЬСТВА АВСТРАЛИИ

<p>1. Союз удерживает имущество в своей собственности в случаях, когда его долгосрочная доходность превышает ставку процента по капиталу, которая в настоящее время установлена на уровне в 11 процентов, или в тех случаях, когда это по иным причинам соответствует общественным интересам.</p> <p>2. Общественные интересы, которые могут повлиять на решение о том, должен ли Союз обладать правом собственности на имущество, предусматривают условия, при которых данное имущество имеет:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Значение национальной символики; • Функцию обеспечения национальной безопасности; • Стратегическое значение для будущих государственных нужд; • Специальное назначение, которое в значительной степени препятствует принесению им доходов; • Важное историческое и экологическое значение; • Большую общественную значимость; • Такие характеристики, при которых характер использования или развития объекта недвижимости Союзом предоставит потенциальному арендодателю возможность в будущем диктовать свои условия (например, когда Союзу необходимо произвести крупные инвестиции в специализированное оборудование); • Особые дипломатические условия, при которых не действуют рыночные законы, либо применяются межгосударственные договоренности в рамках Венских конвенций; либо • Очевидные признаки несоответствия требованиям рынка. Сюда можно отнести такие объекты недвижимости, как небольшие региональные представительства в изолированных 	<p>6. Для обеспечения эффективности и прозрачности при принятии решений о судьбе имущества, находящегося в собственности Союза, а также подотчетности:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Агентству или программе, которые пользуются объектом, необходимо предоставлять полную отчетность о затратах, связанных с эксплуатацией объекта недвижимости (который находится в собственности или арендуется на территории страны или за ее пределами); • Необходимо оценивать затраты, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости, (и если целесообразно, то предъявлять к оплате) на основе принципа конкурентной нейтральности – иначе говоря, затраты Союза необходимо соотносить с аналогичными условиями в частном секторе; а также • В затратах на объект недвижимости необходимо учитывать затраты на содержание неиспользуемого земельного участка, резервируемого для будущих нужд, за исключением определенных категорий земель, имеющих национальное значение и для которых рыночные критерии не применимы. <p>7. При появлении необходимости обращения к рынку недвижимости для удовлетворения потребностей Союза, необходимо занимать активную позицию и информировать рынок задолго до начала проекта, с тем чтобы у рынка оставалось время для выработки решений по удовлетворению потребностей Союза.</p> <p>8. При принятии решения о собственности Союза необходимо управлять объектом недвижимости таким образом, чтобы максимально обеспечивать долгосрочные экономические преимущества для</p>
---	--

ТАБЛИЦА 1: ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРИНЦИПЫ ПРАВИТЕЛЬСТВА АВСТРАЛИИ

районах, где не найдется иных арендаторов на освободившийся объект имущества или где частные инвесторы потребуют дополнительную прибыль, чтобы окупить свои инвестиции в течение срока аренды; а также объекты на рынках, на которых преобладает имущество, находящееся в собственности Союза.

3. На государственном органе, от которого исходит предложение о сохранении объекта недвижимости в собственности Союза, лежит обязанность обоснования этого с предъявлением всех необходимых сведений о данном объекте.

4. В тех случаях, когда ставится вопрос о несоответствии объекта имущества Союза требованиям рынка, конъюнктура рынка по данному объекту недвижимости подлежит тщательной проверке, в том числе рассмотрению предлагаемых условий и сроков аренды, которые могли бы позволить частным инвесторам или застройщикам преобразовать гарантированный государством доход от аренды в капитал, необходимый для обеспечения обязательств, и получать рыночную отдачу; а также

5. В тех случаях, когда установлено несоответствие объекта имущества Союза требованиям рынка, соответствующий министр должен внести предложение в кабинет министров для решения его судьбы в ходе формирования бюджета.

налогоплательщика. Необходимо принимать финансовые и/или организационные меры, чтобы обеспечить эффективное содержание и восстановление объекта в соответствии с согласованными стандартами. Неспособность предпринять указанные меры создаст для Союза риск большой доли пустующих помещений, дополнительных расходов и неисполнения обязательств, установленных Законом об охране и безопасности труда.

9. Для государственных органов Союза, занимающих объекты недвижимости, находящиеся в собственности другого государственного органа Союза, необходимо оформлять договоры аренды между собственником данного объекта и арендующей стороной.

10. Условия договора и арендная плата устанавливаются на основе рыночных ставок. Все договорные условия между государственными органами Союза имеют обязательный характер и переуступаются в случае продажи объектов недвижимости. В случае принятия решения о продаже на рынке подобных объектов договоры аренды необходимо приводить в такую форму, которая не будет составлять препятствие для осуществления продажи.

11. Услуги по управлению имуществом, предоставляемые между государственными органами Союза, должны проходить полную рыночную проверку, включая отбор внутренних заявок в соответствии с принципами Политики Союза в отношении конкурентной нейтральности.

12. В случае если объект недвижимости предоставляется на рыночных условиях, необходимо четко отделять друг от друга ответственность за максимальную отдачу от объекта, находящегося в собственности Союза, и ответственность за защиту прав арендатора.

6. Принимая решение о праве собственности, приобретении, распоряжении объектами недвижимости, или внесении в них улучшений, областными органами и предприятиям необходимо руководствоваться принципами финансовой эффективности, аналогичными применяемым в сфере предпринимательства. В отсутствие убедительных доводов в пользу реализации общественных интересов (социально значимых функций), определенного настоящими положениями, нельзя обосновывать сохранение государственной (областной) собственности на объекты недвижимости или внесение в них улучшений, если текущая стоимость собственности находится ниже текущей стоимости рыночного использования таких объектов недвижимости. При учете текущей стоимости прав собственности или пользования объектами недвижимости, областными органами и предприятиям необходимо учитывать все затраты и выгоды, в том числе, например, будущие затраты на благоустройство и ремонт, доступность аналогичных объектов на вторичном рынке по приемлемой цене, а также совокупность косвенных выгод от прав распоряжения объектами недвижимости.

7. Исходить из того принципа, что государственная собственность или улучшение объектов недвижимости нецелесообразны, если можно приобрести аналогичные объекты на вторичном рынке по более низкой цене.

8. Исходить из того принципа, что площадь служебных помещений, находящихся в пользовании какого-либо областного органа или предприятия, не должна превышать [] квадратных метров на сотрудника, а также, что после создания обоснованного резерва для развития излишки служебных помещений необходимо реализовать или предложить в аренду на частном рынке.

9. Финансовый учет недвижимых активов является обязательным моментом при составлении бюджета областных органов и предприятий. Отчитываясь по бюджету, государственные органы и предприятия обязаны представлять стратегический анализ недвижимых активов, в том числе обоснования для сохранения собственности на не полностью используемые объекты, предложения по развитию этих активов и формам распоряжения ими. Отчетность областных органов и предприятий должна включать все затраты, связанные с сохранением права собственности и эксплуатацией недвижимых активов. Департаменту финансов администрации Томской области необходимо установить правила учета и отчетности для объектов недвижимости областных органов и предприятий.

Эти положения были подготовлены несколько второпях, однако они дают некоторое представление о типе заявления, которое может быть сформулировано касательно стратегических принципов дальнейшего управления областными объектами недвижимости.

2. Установить приоритеты в проведении перспективной инвентаризации и составить стратегический план управления недвижимыми активами, находящимися на территории Томской области.

Областная администрация может начать с подготовки инвентаризации и плана по недвижимым активам. В ходе этой деятельности областными органами и предприятиям необходимо представить текущую и полную инвентарную опись

объектов недвижимости, их текущее использование и техническое состояние, а также оценку того вклада, который данный объект вносит в осуществление неотъемлемых функций данного органа или предприятия. Органы и ведомства должны будут прогнозировать в долгосрочной перспективе вносимые улучшения и модернизацию, которые понадобятся для сохранения целевого назначения объекта, а также прогнозировать то, насколько затраты на подобные усовершенствования и модернизацию будут соотноситься с ожидаемым вкладом в производство товаров и услуг. Областные органы и предприятия должны будут выявить избыточные недвижимые активы, которые будут подлежать передаче в рыночный оборот.

3. Учредить рабочую группу или координационный комитет по вопросам земли и недвижимости, находящейся в государственной/муниципальной собственности.

Подготовку заявления относительно стратегии дальнейшего управления недвижимыми активами в области необходимо поручить группе, в которую должны войти представители соответствующих областных и муниципальных органов, федеральных ведомств, а также частного сектора. В группу должны быть включены руководители всех соответствующих органов, ведомств и предприятий, и она должна будет курировать процесс разработки стратегии дальнейшего управления недвижимыми активами в Томской области.

Мониторинг результатов деятельности

Областной и городской администрациям настоятельно рекомендуется определить количественные показатели деятельности как для рынка недвижимости в целом, так и для государственных служб, а также внедрить систему мониторинга для регулярной оценки результатов этой деятельности. Ключевые показатели будут опираться на информацию, предоставляемую государственными учреждениями и регистрирующими органами, чтобы оценить уровень спроса и предложения на рынке и добиваться выполнения поставленных в данном отчете целей. На основе показателей можно оценивать управленческую деятельность ряда государственных учреждений, отвечающих за проведение политики реформ в секторе недвижимости. В Приложении к данному отчету представлена подборка таблиц с различными показателями, *минимально необходимыми* для оценки результатов развития рынка недвижимости, устранения административных барьеров на пути инвестиций в недвижимость и улучшения инвестиционного климата в этой сфере.⁶ Большая часть такой информации в настоящее время находится в распоряжении различных федеральных, региональных и муниципальных органов. К такого рода данным, уже собираемым в ходе государственного статистического наблюдения, в частности, относятся:

⁶ Областная и местные администрации могут поставить более масштабную задачу, чем предлагаемые здесь варианты, по разработке и реализации комплексной системы взаимосвязанных количественных и качественных показателей, которые отражают все основные процессы в сфере недвижимости, включая ее роль в экономической структуре региона или муниципального образования, а также все виды поступлений в областной и местный бюджеты от земли и иной недвижимости, находящейся в федеральной, региональной, муниципальной и частной собственности и расположенной на территории Томской области. В России пока отсутствует детальная проработка такого комплексного инструмента управления в секторе недвижимости, но эта задача выходит за рамки целей настоящего отчета.

- Форма №22-1 «Сведения о наличии и распределении земель по категориям и формам собственности» (утверждено Постановлением Госкомстата России #97 от 16 октября 2000 года);
- Форма №22-5 «Сведения о распределении общих площадей земель городов по формам собственности» (утверждено Постановлением Госкомстата России #97 от 16 октября 2000 года);
- Форма №3-зем «Сведения о сделках с землей», раздел 2 (утверждено Постановлением Госкомстата России #97 от 16 октября 2000 года);
- Форма 1 «Жилой фонд», раздел 1 (утверждено Постановлением Госкомстата России #71 от 21 сентября 2001 года);
- Форма №2-приватизация «Сведения о приватизации предприятия (организации), Форма №3-приватизация «Сведения о результатах приватизации» (утверждено постановлением Госкомстата России #114 от 31 декабря 1999 года).

Если потребность в объеме собираемых данных станет превышать количество данных, подготавливаемых в настоящее время для Госкомстата РФ, необходимо будет провести специальный инструктаж работников областных и муниципальных органов власти о характере и содержании данных, которые необходимо будет готовить для проведения мониторинга, методических вопросах их сбора, а также соответствующей координации их деятельности по сбору данных. Для действенности данного процесса крайне важно, чтобы процессу подготовки соответствующих данных был придан официальный статус, иными словами, проведение данного вида работы должно быть закреплено соответствующим постановлением Главы администрации (Губернатора) Томской области, в котором должны быть назначены ответственные должностные лица, даты представления данных, конкретное подразделение администрации, которое координирует всю деятельность и получает окончательные данные.

Конкретные предложения по организации мониторинга результатов деятельности включают:

- Создание межведомственной группы, ответственной за мониторинг и анализ развития и реформирования рынка недвижимости, включая представителей земельных комитетов, комитетов по управлению имуществом, органов по архитектуре и градостроительству, по финансам, а также службы государственного земельного кадастра и учреждения юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- Установить отношения с ключевыми частными строительными, риэлторскими и инвестиционными компаниями, которые будут готовы регулярно представлять данные; включить представителей частного сектора в группу мониторинга.
- Рассмотреть вопрос о составлении ежегодного официального отчета областной администрации по развитию и реформированию рынка земли и недвижимости, в котором будут представлены и проанализированы результаты деятельности для всех заинтересованных участников рынка недвижимости и общественности.

В заключение необходимо подчеркнуть, что становление рынка земли и недвижимости, а также развитие инвестиционной деятельности в этом секторе

намного опередили информационное обеспечение этих процессов. Без количественного учета происходящих изменений невозможно как их своевременное регулирование региональными и местными органами власти, так и адекватное реагирование на них частного сектора экономики. Поэтому любые усилия по сокращению этого разрыва, в том числе предлагаемый проект организации регионального/муниципального мониторинга земли и недвижимости, достойны самого пристального внимания и полной поддержки со стороны всех тех структур, которым не безразлично экономическое развитие Томской области.

ПРИЛОЖЕНИЕ

МОНИТОРИНГОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЕЗУЛЬТАТОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В СФЕРЕ ЗЕМЛИ И НЕДВИЖИМОСТИ

ТАБЛИЦА 1						
РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ В ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ						
Показатели	Единицы измерения	1997-2001	2002	2003	2004	2005
Средний срок регистрационных услуг:	Количество дней					
Регистрация прав собственности и иных вещных прав						
Регистрация сделок с объектами недвижимого имущества, ограничений (обременений)	"					
Выдача выписок из ЕГРП	"					
Средние затраты на регистрационные услуги:	Руб.					
Регистрация прав собственности и иных вещных прав						
Регистрация сделок с объектами недвижимого имущества, в том числе:	"					
Купля-продажа	"					
Ипотека	"					
Прочие сделки	"					
Выдача выписок из ЕГРП	"					
Получено средств от предоставления регистрационных услуг	Руб.					

ТАБЛИЦА 1						
РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ В ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ						
Показатели	Единицы измерения	1997-2001	2002	2003	2004	2005
Всего	"					
С физических лиц	"					
С юридических лиц	"					
Сведения о зарегистрированных сделках	Шт.					
Всего	"					
Продажа жилых помещений, в том числе:	"					
Индивидуальные жилые дома	"					
Квартиры	"					
Продажа земельных участков	"					
Продажа нежилых зданий, строений и помещений	"					
Аренда земельных участков	"					

ТАБЛИЦА 2
ЗЕМЕЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ В ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ ПО КАТЕГОРИЯМ СОБСТВЕННИКОВ И
ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ, га

Год	Общая площадь	В собствен- ности физических лиц	В собственности юридических лиц	В государственной и муниципальной собственности				
				Всего	В том числе предоставлено			
					Физическим лицам		Юридическим лицам	
					Во владение и пользование	В аренду	В пользование	В аренду
1992- 2001								
2002								
2003								
2004								
2005								

ТАБЛИЦА 3
СОБСТВЕННОСТЬ НА НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ И ПОМЕЩЕНИЯ В ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ ПО КАТЕГОРИЯМ
СОБСТВЕННИКОВ И ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ, тыс. кв. м

Год	Общая площадь (тыс. кв.м)	В собствен- ости физических лиц	В собственности юридических лиц	В государственной и муниципальной собственности				
				Всего	В том числе переданная			
					Физическим лицам		Юридическим лицам	
					В пользование	В аренду	В пользование	В аренду
1992- 2001								
2002								
2003								
2004								
2005								

ТАБЛИЦА 4

ПРОДАЖА ГОСУДАРСТВЕННОЙ И МУНИЦИПАЛЬНОЙ ЗЕМЛИ И НЕДВИЖИМОСТИ В ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ, С РАЗБИВКОЙ ПО СПОСОБАМ ПРОДАЖ

Объект недвижимости	1992-2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
Здания, строения, сооружения								
Прямые продажи (не в рамках приватизации):								
Число								
Площадь (тыс. м ²)								
Поступления								
Аукционы/конкурсы:								
Число								
Площадь (тыс. м ²)								
Поступления								
Приватизация:								
Число								
Площадь (тыс. м ²)								
Поступления								
Прочее:								
Число								
Площадь (тыс. м ²)								
Поступления								

ТАБЛИЦА 4

ПРОДАЖА ГОСУДАРСТВЕННОЙ И МУНИЦИПАЛЬНОЙ ЗЕМЛИ И НЕДВИЖИМОСТИ В ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ, С РАЗБИВКОЙ ПО СПОСОБАМ ПРОДАЖ

Объект недвижимости	1992-2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
Нежилые помещения								
Прямые продажи (не в рамках приватизации):								
Число								
Площадь (тыс. м ²)								
Поступления								
Аукционы/конкурсы:								
Число								
Площадь (тыс. м ²)								
Поступления								
Приватизация:								
Число								
Площадь (тыс. м ²)								
Поступления								
Прочее:								
Число								
Площадь (тыс. м ²)								
Поступления								

ТАБЛИЦА 4

ПРОДАЖА ГОСУДАРСТВЕННОЙ И МУНИЦИПАЛЬНОЙ ЗЕМЛИ И НЕДВИЖИМОСТИ В ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ, С РАЗБИВКОЙ ПО СПОСОБАМ ПРОДАЖ

Объект недвижимости	1992-2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
Земельные участки								
Прямые продажи (не в рамках приватизации):								
Число								
Площадь (тыс. м ²)								
Поступления								
Аукционы/конкурсы:								
Число								
Площадь (тыс. м ²)								
Поступления								
Приватизация:								
Число								
Площадь (тыс. м ²)								
Поступления								
Прочее:								
Число								
Площадь (тыс. м ²)								
Поступления								

ТАБЛИЦА 5
СТРОИТЕЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Показатель	1996-2001	2002	2003	2004	2005	2006	Итого
Выдано разрешений на строительство, новое строительство							
Число							
Общая площадь (тыс. кв. м)							
Средняя стоимость строительства (руб./м ²)							
Выдано разрешений на строительство, реконструкция							
Число							
Общая площадь (тыс. кв. м)							
Средняя стоимость строительства (руб./м ²)							
Выданные разрешения по категориям объектов (число):							
Многоквартирные дома							
Односемейные дома							
Служебные помещения							
Торговля и сфера обслуживания							
Промышленные и складские помещения							
Объекты социальной сферы							
Выданные акты приемки заверш. стр.							
Число							
Общая площадь (тыс. кв. м)							

ТАБЛИЦА 6
АРЕНДА ГОСУДАРСТВЕННОЙ (МУНИЦИПАЛЬНОЙ) ЗЕМЛИ И НЕДВИЖИМОСТИ
В ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Показатель	1992-2001	2002	2003	2004	2005	всего
Аренда земельных участков						
Число						
Общая площадь (тыс. кв.м)						
Средний срок аренды (годы)						
Средняя ставка арендной платы (руб./м ²)						
Переуступка прав по договорам аренды земельных участков						
Число						
Общая площадь (кв. м)						
Утвержденные договоры субаренды земельных участков						
Число						
Общая площадь (кв. м)						
Аренда зданий и помещений						
Число						
Общая площадь (тыс. кв.м)						
Средний срок аренды (годы)						
Средняя ставка арендной платы (руб./м ²)						
Переуступка прав по договорам аренды зданий/помещений						
Число						
Общая площадь (кв. м)						
Утвержденные договоры субаренды зданий/помещений						
Число						
Общая площадь (кв. м)						

ТАБЛИЦА 7						
СРЕДНИЕ ЦЕНЫ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ В ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ, руб./кв. м						
Объект недвижимости	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Земельные участки						
Город						
Жилые помещения						
Коммерческие помещения						
Промышленные и складские помещения						
Пригород						
Жилые помещения						
Коммерческие помещения						
Промышленные и складские помещения						
Здания и помещения						
Город						
Жилые помещения						
Коммерческие помещения						
Промышленные и складские помещения						
Пригород						
Жилые помещения						
Коммерческие помещения						
Промышленные и складские помещения						

ТАБЛИЦА 8 СРЕДНИЕ СРОКИ И ЗАТРАТЫ НА ПОЛУЧЕНИЕ ПРАВ НА СТРОИТЕЛЬСТВО И СБОР НЕОБХОДИМЫХ СОГЛАСОВАНИЙ ПРИОБРЕТЕНИЕ В ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ						
Показатель	Единица измерения	2002	2003	2004	2005	2006
Определение границ участка						
Время на согласование	Дни					
Стоимость	Руб.					
Технический паспорт						
Время на подготовку	Дни					
Стоимость	Руб.					
Технические условия						
Время на выдачу техусловий:	Дни					
Электричество	"					
Газ	"					
Вода	"					
Отопление	"					
Телефон	"					
Стоимость получение техусловий:	Руб.					
Электричество	"					
Газ	"					
Вода	"					
Отопление	"					
Телефон	"					
Стоимость подключения к инфраструктуре	Руб.					

ТАБЛИЦА 8 СРЕДНИЕ СРОКИ И ЗАТРАТЫ НА ПОЛУЧЕНИЕ ПРАВ НА СТРОИТЕЛЬСТВО И СБОР НЕОБХОДИМЫХ СОГЛАСОВАНИЙ ПРИОБРЕТЕНИЕ В ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ						
Показатель	Единица измерения	2002	2003	2004	2005	2006
Электричество	"					
Газ	"					
Вода	"					
Отопление	"					
Телефон	"					
Предоставление земельного участка						
Время с момента подачи заявления до подписания договора купли/аренды	Дни					
Разрешение на строительство						
Время с момента подачи заявления до выдачи разрешения	Дни					
Новое строительство	"					
Реконструкция	"					

ТАБЛИЦА 9
ОБЪЕМ НОВОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ, С РАЗБИВКОЙ ПО ТИПАМ

Год	Завершен о строитель ством, всего		Тип жилых зданий																			
			Многоквартирные дома																Индивидуальные дома			
			Государственный и муниципальный сектор								Частный сектор								Коттеджи	Дачные и садовые дома		
			1-ком. квартира		2-ком. квартира		3-ком. квартира		Прочие		1-ком. квартира		2-ком. квартира		3-ком. квартира		Прочие					
	шт.	кв. м	шт.	кв. м	шт	кв. м	шт.	кв. м	шт.	кв. м	шт.	кв. м	шт.	кв. м	шт.	кв. м	шт.	кв. м	шт.	кв. м	шт.	кв. м
1992																						
2004																						
2005																						

ТАБЛИЦА 10

**РОСТ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
В ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

Показатель	2000	2002	2003	2004	2005	2006
Число ипотечных кредитов:						
Приобретение существующего объекта:						
Земля (только)						
Нежилые здания и помещения						
Жилье:						
Односемейный дом						
Квартира						
Новое строительство:						
Нежилые здания и помещения						
Жилье:						
Односемейный дом						
Квартира						
Сумма ипотечных кредитов:						
Приобретение существующего объекта:						
Земля (только)						
Нежилые здания и помещения						
Жилье:						

ТАБЛИЦА 10

**РОСТ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
В ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

Показатель	2000	2002	2003	2004	2005	2006
Односемейный дом						
Квартира						
Новое строительство:						
Нежилые здания и помещения						
Жилье:						
Односемейный дом						
Квартира						