

**ДЕРЕГУЛИРОВАНИЕ ЭКОНОМИКИ
И УСТРАНЕНИЕ АДМИНИСТРАТИВНЫХ БАРЬЕРОВ,
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
(EUROPEAID/11408/C/SV/RU)**

**АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ В ОБЛАСТИ НОРМАТИВНО-
ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И
ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ЕГО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ**

**АНАЛИЗ РЕГУЛИРОВАНИЯ И ПРАКТИКИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И
КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,
РЕЗЕРВИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД**

Литвак Е.Г. , Харченко В.А.

**Москва
2005**

Авторы:

*Литвак Е.Г. – первый заместитель генерального директора
АНО ИКЦ «Бизнес-Тезаурус»*

*Харченко В.А. – директор по проектам
АНО ИКЦ «Бизнес-Тезаурус»*

Опубликовано в _____ 2005 г.

© 2005, авторские права принадлежат Европейской Комиссии

Все права защищены.

Публикация, распространение или передача в любой форме всего издания или любой его части без предварительного письменного разрешения Европейской Комиссии запрещается.

Заявки на репродуцирование издания направлять по адресу:
Компания IMC Consulting Ltd., Россия, 124047,
Москва, ул. Чайнова, д. 22, стр. 4

Данный сборник подготовлен Компанией IMC Consulting Ltd в консорциуме с АНО «Информационно-консультационный центр «Бизнес-Тезаурус», «Euro consultants S.A. и «ЕОСА».

Итоги, заключения и интерпретация документов, включенных в данный сборник, принадлежат только авторам и не отражают политику или точку зрения Европейской Комиссии, а также организаций, в которых работают авторы.

ISBN _____

О Евросоюзе:

Европейский Союз состоит из 25 государств-членов, объединившихся с целью последовательного совершенствования и обмена существующим позитивным опытом развития, технологиями, «ноу-хау», ресурсами. За пятидесятилетний период расширения было создано пространство стабильности, демократии и устойчивого развития, характеризующееся при этом сохранением культурного разнообразия, последовательной реализацией принципов терпимости и свободы личности.

В задачи Европейского Союза входит распространение достижений и принятых ценностей среди стран, не являющихся членами.

О самой программе:

Программа сотрудничества Европейского Союза и России (официально известная как Tacis) представляет собой инструмент по практической реализации Соглашения о партнерстве и кооперации (Partnership & cooperation Agreement PCA). В рамках Программы осуществляется обмен опытом между Россией и странами-членами Евросоюза в различных сферах кооперации, представляющих наибольший интерес для обеих сторон, в том числе по вопросам ядерной безопасности, финансов, малого и среднего предпринимательства, местного самоуправления и ряду других. В настоящее время Программа включает более 250 проектов и является крупнейшей для стран бывшего социалистического лагеря. Количество принимающих в Программе участие российских и европейских экспертов одинаково. Начиная с 1991 года было успешно осуществлено более 1700 проектов общей стоимостью 2,6 миллиарда Евро.

Авторский коллектив выражает особую благодарность начальнику отдела развития рынка недвижимости Департамента имущественных и земельных отношений, экономики природопользования Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации **Колташеву Г.В.**, начальнику отдела земельного законодательства данного Департамента **Бочарову М.В.**, заместителю начальника отдела земельного законодательства данного Департамента **Иорданову А.С.**, а также советнику отдела развития рынка недвижимости того же Департамента **Топчиди И.К.** за ценные рекомендации, замечания и предложения, высказанные при подготовке настоящей брошюры.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	7
1. АНАЛИЗ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ПРАКТИКИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	8
1.1. Анализ нормативно-правового регулирования и практики осуществления землеустройства в Российской Федерации	8
1.2. Анализ практики осуществления землеустройства.....	14
1.3. Рекомендации и предложения.....	37
2. АНАЛИЗ РЕГУЛИРОВАНИЯ МЕХАНИЗМОВ РЕЗЕРВИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД	41
2.1. Регулирование механизмов резервирования и изъятия земель и земельных участков для государственных и муниципальных нужд.....	42
2.1.1. Регулирование на федеральном уровне	42
2.1.2. Регулирование на региональном уровне	46
2.2. Рекомендации и предложения по изменению нормативно-правового регулирования механизмов резервирования земель и земельных участков для государственных и муниципальных нужд.....	53
2.2.1. Рекомендации и предложения по развитию института резервирования земель	53
2.2.2. Рекомендации и предложения по развитию института изъятия земель и земельных участков	61

Приложения	68
Информация об авторах	127
сведения об организации	129

ВВЕДЕНИЕ

Настоящее исследование посвящено анализу двух различных групп отношений по землеустройству¹ и кадастровому учёту, резервированию и изъятию земельных участков. Несмотря на видимую при первом приближении их различность, решающим фактором, повлиявшим на принятие решения о целесообразности их рассмотрения в рамках одного исследования, явилось то обстоятельство, что институты землеустройства и кадастрового учёта, резервирования и изъятия земельных участков по праву могут считаться базовыми среди отношений, при которых государство играет особую роль публичного регулятора.

Кроме того, на сегодняшний день обе группы отношений являются наименее разработанными и требуют дальнейшей нормативно-правовой регламентации.

Так, кадастровый учёт и землеустройство являются неотъемлемыми процедурами, осуществляемыми в отношении земельных участков, предполагаемых к вовлечению в полноценный рыночный оборот; в свою очередь, процедуры резервирования и изъятия земельных участков, а также их частей являются совершенно необходимыми в периоды экстенсивного развития экономики в целом и в частности, при необходимости реализации строительства объектов транспорта (дорог, трубопроводов, линейных объектов и прочих объектов инженерной инфраструктуры), объектов социальной направленности, имеющих государственное значение и способствующих устойчивому развитию территорий.

¹ Здесь и далее под землеустройством понимается группа отношений, входящих в обычное понятие землеустройства, за исключением планирования рациональной организации ведения хозяйства, рациональной организации земель

1. АНАЛИЗ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ПРАКТИКИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

1.1. Анализ нормативно-правового регулирования и практики осуществления землеустройства в Российской Федерации

В настоящее время существенные финансовые и временные затраты, возникающие при проведении землеустройства и государственного кадастрового учета, являются серьезным препятствием для повышения инвестиционной привлекательности рынка недвижимости.

Характеризуя законодательное обеспечение проведения процедуры землеустройства, необходимо отметить следующее, в настоящее время многие нормативные акты устарели в целом или в части и нуждаются в серьезных изменениях в соответствии с существующими экономическими реалиями и изменениями в законодательстве, произошедшими с 90-х годов, когда принято большинство нормативных актов, регулирующих землеустройство. Также нормы, регулирующие проведение землеустройства, рассредоточены в большом количестве нормативных актов, представляющих собой различного рода инструкции и методические рекомендации, часто носящие противоречивый характер. Наличие в Земельном кодексе, имеющем на сегодняшний день приоритет в регулировании земельных отношений, норм, носящих декларативный характер, либо отсылочных положений и сложность внесения изменений в нормативные документы, несоординированность федеральных и региональных органов власти в проведении политики землепользования и землеустройства зачастую препятствует принятию нормативных правовых актов, отвечающих современным требованиям.

Вопросы организации и порядка проведения землеустройства, согласования и утверждения землеустроительной документации регулируются статьей 69 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 41 - 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации,

Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве», Постановлениями Правительства Российской Федерации от 07.06.2002 № 396 «Об утверждении положения о проведении территориального землеустройства», от 11.07.2002 № 514 «Об утверждении положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства», от 26.04.2002 № 273 «Об утверждении положения о контроле за проведением землеустройства» и от 04.04.2002 № 214 «Об утверждении положения о государственной экспертизе землеустроительной документации».

Положения о землеустройстве также содержатся в следующих нормативных правовых актах: Федеральном законе от 17.07.2001 № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю», Федеральном законе от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» (с изм. и доп. от 22.08.2004).

Требования к земельным участкам содержатся в статьях 33, 35, и 36 Земельного кодекса, статье 41 Градостроительного кодекса, ст. 4 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», ст. 16 ФЗ «О землеустройстве». Также данный вопрос регулируется региональными законами. К сожалению, данные требования, особенно в отношении земельных участков населенных пунктов противоречивы и нуждаются в приведении к единообразию.

Что касается требований по проектированию границ, то они также находятся в разрозненных правовых актах, а именно: ст. 15 ФЗ «О землеустройстве», ст. 43 Градостроительного кодекса РФ, ст. 31, 33, 35, 36 Земельного кодекса РФ, Постановлении Правительства Российской Федерации от 07.06.2002 № 396, инструкции по межеванию и региональных законах.

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 07.06.2002 № 396 «Об утверждении Положения о проведении территориального землеустройства» технические условия и требования проведения землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства, а также межевании объектов землеустройства устанавливаются в качестве общих правил для всех объектов территориального землеустройства Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость).

Так, согласно пункту 3 указанного положения, работы по

образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства включают в себя:

а) сбор информации об объектах землеустройства, содержащейся в государственном земельном кадастре, государственном градостроительном кадастре, государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства, геодезической, картографической и иной связанной с использованием, охраной и перераспределением земель документации;

б) определение местоположения границ объектов землеустройства, в том числе ограниченных в использовании частей объектов землеустройства;

в) определение вариантов использования земель с учетом размера земельного участка, целевого назначения, разрешенного использования земель и расположенных на них объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры;

г) определение площади объектов землеустройства и (или) ограниченных в использовании частей объектов землеустройства;

д) составление карты (плана) объектов землеустройства, отображающей в графической форме местоположение, размер, границы объекта землеустройства и ограниченных в использовании частей объекта землеустройства, а также размещение объектов недвижимости, прочно связанных с землей.

Разъяснение положений о проведении территориального землеустройства дается в «Методических рекомендациях по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства» и «Методических рекомендациях по проведению межевания объектов землеустройства», утвержденных 17 февраля 2003 года. Необходимо отметить, что служба кадастра очень расширительно подошла к определению технических требований, урегулировав в значительной степени и организационно-правовые отношения.

Наиболее подробным документом, регулирующим процедуру межевания, является «Инструкция по межеванию земель», утвержденная приказом Комитета Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству 8 августа 1996 г., которая на сегодняшний день серьезно устарела и применяется в части, не противоречащей упомянутым Федеральным законам и нормативным правовым актам, с учетом

положений, утвержденных методических рекомендаций.

Существует также мнение, что, в соответствии с пунктом 1 статьи 1 Федерального закона от 27.01.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании», деятельность по межеванию объектов недвижимого имущества можно отнести к видам деятельности, попадающим в сферу технического регулирования, и должна определяться нормами технического регламента, так в данном случае регулируется процесс проведения работ, сопровождающихся изготовлением продукта – изготовление плана земельного участка и его вынос на местность.

Однако действующая инструкция 1996 года не является по действующему законодательству нормативным правовым актом и содержит ряд положений, не соответствующих действующему законодательству. Подробнее положения инструкции будут раскрыты ниже.

Также вопросы землеустройства регулируются Постановлением Правительства РФ от 19.08.2004 г. № 418 «Об утверждении Положения о Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости» (с изм. и доп. от 14, 19.03.2005), Постановлением Правительства РФ от 08.04.2004 г. № 202 «Вопросы Федерального агентства кадастра объектов недвижимости» (с изм. и доп. от 19.05, 19.08.2004), Постановлением Правительства РФ от 26.04.2002 г. N 273 «Об утверждении Положения о контроле за проведением землеустройства», Постановлением Правительства РФ от 04.04.2002 № 214 «Об утверждении Положения о государственной экспертизе землеустроительной документации», Приказом Росземкадастра от 15.06.2001 № П/119 «Об утверждении документов государственного земельного кадастра» (с изм. и доп. от 29.07.2002).

Региональное законодательство регулирует широкий круг вопросов по землеустройству. В Санкт-Петербурге к таким актам относятся Распоряжение Правительства Санкт-Петербурга от 20.12.2004 № 187-рп «О проведении работ по межеванию земельных участков, расположенных на территории Санкт-Петербурга», Приказ Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Правительства Санкт-Петербурга от 28.07.2004 № 67 «Об утверждении типовых форм распоряжений «Об утверждении границ земельных участков», Приказ Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Правительства Санкт-Петербурга от 23.03.2004 № 29 «О формировании границ

земельных участков», Приказ Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Правительства Санкт-Петербурга от 10.03.2004 № 12/26 «О порядке учета и присвоения кадастровых номеров земельным участкам.», Приказ Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 27.08.1999 № 119 «Об утверждении порядка взаимодействия при приемке натуральных землеустроительных работ», Приказ Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 19.05.1999 № 81 «Об утверждении Инструкции по установке марки межевого знака», Приказ Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 09.02.1999 № 16 «Об организации работ по кадастровому учету территориальных зон», Приказ Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 26.11.1998 № 218 «О формировании адреса земельного участка», Приказ Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 25.05.1994 № 39 «О порядке формирования землеустроительного дела».

В Новгородской области - Закон Новгородской области «О порядке предоставления и изъятия земельных участков в Новгородской области», Распоряжение Администрации Новгородской области от 31.10.1995 № 843-рг «Об утверждении формы Государственной поземельной книги», Решение Новгородской городской Думы от 19.12.1996 № 36, «Об утверждении правил землепользования и застройки в г. Новгороде (ред. От 11.12.2003, с изм. от 28.10.2004), Решение Новгородского районного Совета от 28.12.2001 № 86 «Об утверждении правил землепользования и застройки в пригородной зоне великого Новгорода».

В Калининградской области - Закон Калининградской области от 11.07.2003 № 298 «О правовом регулировании земельных отношений на территории Калининградской области» (с изм. и доп. от 09.01.2004), Приказ управления архитектуры и градостроительства администрации Калининградской области от 14.07.2004 № 8 «Об утверждении внутренней документации областной службы (отдела) государственного градостроительного кадастра управления архитектуры и градостроительства администрации области», Решение городского Совета депутатов г. Советска Калининградской области от 23.06.2004 № 765 «Об утверждении цен на виды работ и услуг в составе топографо-геодезической и картографической деятельности, выполняемые МУ «Бюро

Землемер», Постановление Мэра г. Калининграда от 16.03.2005 № 777 «О временном порядке проведения публичных слушаний по проектам межевания на территории города Калининград».

В Свердловской области - Закон Свердловской области от 07.07.2004 № 18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области», Закон Свердловской области от 07.07.2004 № 19-ОЗ «О внесении изменений в областную государственную целевую программу «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости в Свердловской области» на 2003-2007 годы», Закон Свердловской области от 24.04.2001 № 39-ОЗ «О внесении изменений в Областной закон «Об экологическом мониторинге».

Важным документом, применение которого непосредственно связано с проведением землеустройства, является принятый 29 декабря 2004 г. Градостроительный кодекс Российской Федерации.

Этот документ вносит существенные изменения в области градостроительной деятельности и в том числе, затрагивающие проведение землеустройства, которые касаются как изменения процедуры и правил деятельности по землеустройству, так и документов по землеустройству, особенно в части регулирования правил выделения земельных участков под застройку. Необходимо отметить, что новации коснулись территориального планирования и градостроительного зонирования, что ведет к необходимости внесения уже в ближайшее время существенных изменений в правила землепользования и застройки, особенно на местном уровне.

Для обеспечения стабильности и гарантий прав собственности предусмотрено, что до приведения в соответствие с Градостроительным кодексом Российской Федерации законов и иных нормативных правовых актов, регулирующих отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территорий, архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции объектов капитального строительства и действующих на территории Российской Федерации, законы и иные нормативные правовые акты Российской Федерации, а также акты законодательства СССР, действующие на территории Российской Федерации в пределах и в порядке, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации,

применяются постольку, поскольку они не противоречат Градостроительному кодексу Российской Федерации.

1.2. Анализ практики осуществления землеустройства

Регулирование земельно-имущественных отношений является одной из важнейших составляющих социально-экономического развития. Происходящие изменения, связанные с необходимостью повышения гарантий прав собственника, в том числе, за счет создания условий для перераспределения земельных участков, требуют разработки новых и модернизации существующих подходов к регулированию вопросов землепользования и землеустройства как на федеральном, так и на региональном уровне.

В рамках осуществляемых образований землеустройство тесно связано с вопросами проведения государственного кадастрового учета земельных участков, что в настоящее время является необходимым условием регистрации права собственности на земельный участок.

Работы по созданию и развитию системы государственного земельного кадастра ведутся в соответствии с Федеральным законом от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», а также иными нормативными актами, изданными по вопросам ведения государственного земельного кадастра Правительством Российской Федерации и Роснедвижимостью.

К 2004 году на всей территории Российской Федерации создана и функционирует информационно-техническая структура ведения государственного земельного кадастра. Органы государственного кадастрового учета расположены в 2286 городах и районах в 89 субъектах Российской Федерации. Указанные органы оснащены программно-техническими комплексами, позволяющими осуществлять ведение государственного земельного кадастра в автоматизированном режиме.

За 12 месяцев 2004 года в органы кадастрового учета поступило 1,6 млн. обращений о постановке на государственный кадастровый учет земельных участков и 2,6 млн. обращений о

предоставлении сведений из государственного земельного кадастра. В федеральный бюджет перечислено средств за предоставление сведений государственного земельного кадастра в объеме 73,9 млн. рублей, а за копирование (документирование) сведений государственного земельного кадастра в объеме 67,5 млн. рублей, что в целом на 50 % больше, чем в 2003 году.

В настоящий момент главным препятствием при переоформлении прав на земельные участки на основании статей 20, 21 и 36 Земельного кодекса Российской Федерации права постоянного (бессрочного) пользования и права пожизненного наследуемого владения землепользователями и землевладельцами является невозможность определения сложившихся границ земельных участков.

Согласно Земельному Кодексу Российской Федерации землеустройство включает в себя мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности (территориальное землеустройство), организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации.

Целью проведения землеустройства является обеспечение рационального использования земель и их охраны, которое выражается в установлении границ объектов землеустройства, определении процедуры предоставления и изъятия земельных участков, определению мер по созданию благоприятной окружающей среды.

Анализ норм Федерального закона «О землеустройстве» показал, что его положения в целом носят декларативный характер и содержат отсылки к другим нормативным правовым актам. Так, согласно Земельному кодексу РФ Федеральный закон «О землеустройстве» должен устанавливать порядок проведения землеустройства в Российской Федерации, однако Закон содержит отсылочную норму, по которой порядок проведения территориального землеустройства устанавливается Правительством Российской Федерации.

В последнее время, особенно с введением в действие Земельного кодекса РФ и Федерального закона от 24.07.2002 №

101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», резко возрос объем землеустроительных работ. При этом цена таких работ зачастую является значительным финансовым бременем для предприятий и граждан. По оценкам, общее количество земельных участков в Российской Федерации, по которым по состоянию на 1 января 2003 г. были проведены землеустроительные работы в полном объеме, составляет всего около 30%. На практике это является одной из главных причин низкого уровня оборота земли в Российской Федерации.

Не смотря на то, что деятельность по проведению землеустройства является коммерческой деятельностью, которую могут осуществлять юридические лица и индивидуальные предприниматели, на местах, большой объем работ по землеустройству осуществляется бывшими государственными и муниципальными унитарными предприятиями, преобразованными в рамках программ приватизации и обладающими фактической монополией на оказание услуг по землеустройству, что приводит к значительным временным затратам и низкому уровню предоставления услуг, а также необоснованному завышению цен. Вместе с тем, земельные комитеты отдают предпочтение именно этим предприятиям, понуждая заинтересованных к проведению работ по землеустройству лиц к заключению с ними договоров.

Положительным фактором, однако, можно считать то, что в последнее время большое внимание уделяется организации саморегуляторов рынка землеустройства, число профессиональных участников которого исчисляется тысячами. В связи с этим прогнозируется, что в ближайшие годы землеустроительные предприятия будут объединяться в саморегулируемые организации с целью разработки единых правил и стандартов профессиональной деятельности, защиты профессиональных интересов, организации коллективной ответственности за выполняемые работы.

Как показывает международный опыт, данный механизм регулирования рынка профессиональной деятельности является наиболее эффективным, так как позволяет при минимальном государственном вмешательстве оптимизировать и разделить полномочия и ответственность между всеми участниками рынка: от государства до конечного потребителя.

Что касается установления границ земельных участков, то следует отметить, что земельный участок представляет собой

«юридическую вещь» и в обороте выступает в тех границах, которые не даны от природы, но признаются таковыми в силу правовых установлений. Следовательно, границы земельного участка субъективны, поэтому он представляется таким, каким он учтен в Едином государственном реестре земель, установленном Федеральным законом от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном кадастровом учете». Момент возникновения или момент прекращения существования земельного участка как объекта государственного кадастрового учета в соответствующих границах - дата внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр земель. Таким образом, юридическое значение кадастрового учета заключается в формировании объекта гражданских правоотношений - земельного участка.

При этом на кадастровый учёт принимаются только отмежеванные в ходе землеустройства земельные участки. Таким образом, для получения кадастрового плана необходимо обеспечить в частном порядке изготовление межевого дела.

Объектом имущественных, гражданских правоотношений являются конкретные земельные участки, поэтому совершение сделок, приобретение прав и их государственная регистрация возможны только после кадастрового учета участка, независимо от способа его формирования (перераспределения, разделения, объединения).

Кроме того, объектами землеустройства являются территории субъектов Российской Федерации, территории муниципальных образований и других административно-территориальных образований, территориальные зоны, земельные участки, а также части указанных территорий, зон и участков.

Наибольший интерес для проведения анализа влияния деятельности по землеустройству на развитие инфраструктуры рынка земли представляет территориальное землеустройство, которое включает в себя образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства.

Образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства проводятся в случаях:

изменения границ объектов землеустройства, в том числе в целях устранения недостатков в их расположении (чересполосицы, вклинивания, вкрапливания, дальнотельности, изломанности и неудобств в использовании);

восстановления границ объектов землеустройства. (При

этом восстановление границ ранее учтённых в кадастре земельных участков не образует новый объект, а в случае восстановления ранее существовавших, но не учтённых в кадастре объектов - это будет новый объект);

предоставления земельных участков гражданам и юридическим лицам. (В данном случае идет речь о разделении участков, принадлежащих государству, один из которых в последующем предоставляется частному лицу);

изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков; совершения сделок с земельными участками. (В данном случае имеются в виду сделки, которые изменяют границы земельного участка);

в иных случаях перераспределения земель.

Образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства осуществляются на основе сведений государственного земельного кадастра, государственного градостроительного кадастра, землеустроительной, градостроительной и иной связанной с использованием, охраной и перераспределением земель документации.

Наиболее наглядно значимость проведения землеустройства для успешного осуществления предпринимательской деятельности можно проследить на основе процедуры межевания.

Межевание объектов землеустройства представляет собой не только работы по установлению на местности границ муниципальных образований и других административно-территориальных образований, но и границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками, определением их координат и состоит из следующих работ:

определение границ объекта землеустройства на местности и их согласование;

закрепление на местности местоположения границ объекта землеустройства межевыми знаками и определение их координат или составление иного описания местоположения границ объекта землеустройства;

изготовление карты (плана) объекта землеустройства.

Таким образом, межевание затрагивает интересы любого участника предпринимательской деятельности, желающего оформить любые права на земельный участок и, тем более, возвести объекты капитального строительства от небольшого магазина до огромного предприятия или многоквартирного дома.

Упомянутая выше Инструкция по межеванию земель определяет содержание работ по межеванию, устанавливает критерии точности определения площади земельного участка, процедуру согласования границ земельного участка, определяет состав документов межевого дела.

Что касается правового регулирования межевания земель, то оно сводится к следующим основным вопросам:

- требования к образуемым земельным участкам,
- порядок планирования границ земельных участков;
- согласование границ с владельцами смежных участков.

Особенно необходимо отметить правовой пробел, возникающий при подготовке решений об образовании земельных участков, обремененных правами третьих лиц, или же части которых ограничены в использовании. Остаётся неясной правовая процедура межевания земельных участков, находящихся в разной категории земель или имеющих различное разрешенное использование.

В ходе выкупа такого земельного участка, переоформления прав на земельный участок, разграничения государственной собственности на землю получение земельного участка на том или ином правовом основании не оспаривается. Однако повсеместно возникают вопросы о границах данных земельных участков. Право граждан (организаций) на получение в собственность (переоформление) или выкуп земельного участка в сложившихся границах закреплено законодательно (ст. 20, 21, 36 Земельного кодекса Российской Федерации). Кроме того, в соответствии со статьей 35 Земельного кодекса Российской Федерации при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу, оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для использования на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Между тем, как показывает анализ регионального и федерального законодательства, законодательно не определены признаки сложившихся земельных участков (сложившегося порядка использования земельных участков), что ведет к возникновению споров, затягиванию переоформления прав на землю, затрудняет разграничение государственной собственности на землю.

Определено, что межевание земель представляет собой

комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ земельного участка, определению его местоположения и площади. Только состав работ по межеванию включает более пятнадцати видов.

С момента принятия решения о выделении земельного участка до регистрации прав на него по общим подсчетам проходит, как правило, не менее 273 дней. Работы по землеустройству и действия, связанные с постановкой земельного участка на кадастровый учет, занимают в среднем 7 месяцев. Стоимость землеустроительных работ в некоторых субъектах Российской Федерации составляет до 2 тысяч рублей на сотку. Высокая стоимость землеустроительных работ и длительная процедура постановки земельного участка на кадастровый учет являются препятствием для вовлечения земель в оборот, ограничивают развитие рынка земли и недвижимости и отпугивают многих предпринимателей, особенно тех, кто только начинает свой бизнес и планирует взять кредит, так как представляют собой огромные дополнительные расходы, особенно в сфере сельского хозяйства.

Согласно пункту 6 статьи 69 Земельного кодекса юридические лица или индивидуальные предприниматели могут проводить любые виды работ по землеустройству без специальных разрешений, если иное не предусмотрено федеральными законами.

Итак, казалось бы, предприниматель может найти по своему усмотрению фирму или лицо, которое по приемлемой цене проведет необходимые работы. Но, как показывает практика, при местных земельных комитетах существует определенное количество аффилированных организаций, в которые настоятельно советуют обратиться, иначе возникнут проблемы со сдачей межевого дела.

Далее, в соответствии с пунктом 7 Инструкции по межеванию, межевание земель выполняют в соответствии с техническим проектом, в котором обосновывают содержание, объемы, трудовые затраты, необходимые материалы, сметную стоимость, сроки выполнения и технику безопасности работ. Технический проект межевания земель необходимо утвердить у районного (городского) комитета по земельным ресурсам и землеустройству.

Таким образом, на практике организация, оказывающая предпринимателю услуги по землеустройству, сама готовит себе техническое задание, которое по формальным признакам

утверждается местными органами власти, на что, впрочем, уходит определенное время и средства.

Наиболее острые вопросы, касающиеся практического применения законодательства по межеванию, возникают при осуществлении согласования установленных на местности границ, что вполне объяснимо, поскольку именно с этого времени для соседа становится очевидным результат произошедшего землеустройства.

В соответствии с инструкцией по межеванию извещение о месте и времени проведения межевых работ должно быть передано владельцам пограничных участков не позднее, чем за 2 дня до начала работ. Однако в силу верховенства норм Земельного кодекса данное правило не применяется. В соответствии со статьёй 69 Земельного кодекса РФ заинтересованные лица должны быть извещены не менее чем за 7 дней до начала проведения землеустроительных работ.

Пунктом 4 указанной статьи предусматривается определенная гарантия заинтересованным лицам при проведении землеустройства – вызов на проведение землеустроительных работ. Однако очевидно, что нет необходимости согласовывать некоторые виды землеустройства (например, землеустройство, не связанное с изменением границ земельного участка, или землеустройство, проводимое по некоторым основаниям, например, землеустройство, проводимое по судебному решению и т.п.). Также необоснованна процедура согласования, если землеустроительные работы не затрагивают прав заинтересованных лиц.

Недостаточно урегулирован порядок оповещения заинтересованных лиц при проведении землеустройства. В имеющейся редакции статьи 69 Земельного кодекса Российской Федерации предусматривается единственный вид оповещения – направление извещения. Однако это не всегда возможно (например, с учетом большого количества собственников сельскохозяйственных угодий направление извещения каждому делается практически невозможным вследствие отсутствия достоверных данных об этих лицах), иногда целесообразно оповещение производить через опубликование соответствующего уведомления в газете по месту проведения землеустройства.

Установление границ земельного участка должно производиться на местности в присутствии представителя районной, городской (поселковой) или сельской администрации,

собственников, владельцев или пользователей размежевываемого и смежных с ним земельных участков или их представителей.

Указанные положения практически исчерпывают регулирование такого важного процесса как установление и согласование границ земельного участка.

На практике, проблемы возникают уже на стадии выявления владельцев смежных участков, так как данные о них могут отсутствовать либо намеренно не предоставляться местными комитетами по землеустройству на основании отсутствия законодательного закрепления такой обязанности.

Не закреплен порядок подачи возражений в случае несогласия владельцев смежных участков с результатами согласования в ходе осуществления процедуры межевания.

Также отсутствуют правила об обоснованности возражений, подаваемых по поводу установления границы. Зачастую такие возражения не обоснованы или обоснованы доводами, не имеющими ничего общего с установление границы,

Не проработан механизм согласования границ земельного участка, когда согласование установленной границы происходит на землях, право государственной собственности на которую не разграничено. Возникающие проблемы будут освещены ниже.

Сложности, связанные с согласованием границ смежных участков, возникают также в случае, если происходит межевание значительного числа земельных участков, а также в случаях, когда имеется большое количество участников долевой собственности. В этом случае не ясно, необходимо ли проводить голосование либо установить какой-либо иной механизм волеизъявления, а также, каковы правовые последствия несогласия одного или нескольких участников долевой собственности на смежные участки с результатами согласования на стадии установления границ.

Вместе с тем не уведомление или ненадлежащее уведомление владельцев смежных участков может служить основанием для суда к признанию акта установления границ не действительным.

Площадь земельного участка является основой для определения стоимостных показателей земельного участка и одной из важнейших его характеристик как объекта недвижимого имущества. Площадь земельного участка должна соответствовать минимальным и максимальным размерам,

установленным законодательством для того или иного вида разрешенного использования земельного участка. Вопрос площади земельного участка, ее установления и точности определения важен как для территориального землеустройства, так и для кадастрового учета.

Таким образом, при уточнении площади земельного участка, в случае если такое уточнение превышает допустимые пределы, необходимо решение суда для закрепления изменения характеристик земельного участка, так как такой показатель как площадь является существенным как с позиции гражданского права, так и налогового и иных отраслей.

Методическими рекомендациями по проведению межевания объектов землеустройства, разработанными в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 07.06.2002 N 396 и утвержденными Росземкадастром 17.02.2003, установлено допустимое расхождение площадей (дельта Рдоп) между вычисленной площадью земельного участка и площадью, указанной в правоустанавливающем документе (Рдок), которое рассчитывается по специальной формуле.

Если расхождение площадей будет больше допустимого, то для государственной регистрации права необходимо либо внесение соответствующих изменений в правоустанавливающий документ (в случаях, когда это возможно сделать в рамках закона) либо уточнение площади земельного участка в судебном порядке.

Необходимо отметить, что в данном случае собственнику придется еще раз проходить все инстанции для внесения соответствующих изменений в землеустроительную документацию.

В этой связи также необходимо обратить внимание на требования к точности межевания земель. В данной области существует несколько проблем.

Во-первых, на территории Российской Федерации одновременно действуют несколько систем координат, что вызвано требованиями секретности. Необходимо отметить, что проблемы в данной области носят не технический (современное оборудование позволяет определить координаты любого объекта с точностью до нескольких сантиметров), а исключительно административно-правовой характер, что связано с действующим на территории Российской Федерации режимом секретности, давно являющимся формальным, однако требующим значительных материальных затрат и содержания

штата сотрудников, обеспечивающих соблюдение указанного режима.

Во-вторых, установленные требования к точности измерений, с одной стороны, являются необоснованно завышенными в отношении земель лесного фонда и сельского хозяйства, что делает проведение землеустройства довольно дорогой процедурой, так как требует применения специальных технических средств, а с другой, в некоторых случаях могут оказаться недостаточными для земель поселений.

В-третьих, в настоящее время не возможно определить, кто несет ответственность за сохранность и является собственником существующей опорно-межевой сети. В сложившейся ситуации, собственник сети и орган, отвечающий за ее сохранность, могут не совпадать. Более того, многие организации, осуществлявшие ведение координат опорно-межевой сети, приватизированы и приносят своим владельцам неплохой доход при практически нулевых затратах, так как эта деятельность не связана с сохранением, обслуживанием и развитием опорно-межевых сетей. Таким образом, возможно, придется еще потратиться и на приобретение данных о координатах.

В процессе и по завершении межевания земельных участков комитеты по землеустройству имеют право осуществлять текущий контроль и приемку законченной продукции. Результаты контроля и приемки оформляют актами установленной формы. Но и это еще не все.

При приемке законченных работ проверяющий устанавливает:

- наличие списков координат пунктов ГГС, ОМС (ОМЗ) и межевых знаков;
- систему координат и схему привязки межевых знаков к опорным геодезическим пунктам;
- правильность ведения журналов геодезических измерений;
- правильность установления и закрепления границ земельного участка;
- допустимость погрешностей геодезических определений и вычисления площади земельного участка;
- соответствие вычисленной площади земельного участка площади, указанной в документе, удостоверяющем права собственника на земельный участок;
- правильность оформления чертежа границ земельного участка;
- правильность оформления межевого дела и т.д.

По завершении межевых работ в соответствии с Инструкцией по межеванию комитет по землеустройству формирует межевое дело, в которое включаются:

- 1) пояснительная записка;
- 2) копия или выписка из решений государственных, муниципальных и местных организаций о предоставлении земельного участка;
- 3) копии или выписки из документов, на основании которых установлен особый режим использования земель;
- 4) копия договора о купле-продаже, дарственной, завещания или другого документа (если такие действия осуществлялись);
- 5) справки о вкрапленных земельных участках;
- 6) списки координат пунктов опорной межевой сети;
- 7) списки координат межевых знаков;
- 8) акт проверки состояния ранее установленных границ земельного участка;
- 9) технический проект (задание) с рабочим (разбивочным) чертежом;
- 10) извещения о вызове собственников, владельцев и пользователей размежевываемого и смежных с ним земельных участков для участия в действиях по межеванию земель;
- 11) доверенности лицам, уполномоченным собственниками, владельцами, пользователями земельных участков, на участие в установлении, согласовании и закреплении на местности границ размежевываемого земельного участка;
- 12) акт установления и согласования границ земельного участка;
- 13) акт о сдаче пунктов опорной межевой сети на наблюдение за сохранностью;
- 14) акт контроля и приемки материалов межевания земель производителем работ;
- 15) чертеж границ земельного участка;
- 16) ведомость вычисления площади земельного участка;
- 17) акт государственного контроля за установлением и сохранностью межевых знаков.

Подготовленные землеустроителями планы участков еще не являются кадастровыми планами. Документы о межевании представляются землепользователем в земельный комитет для

утверждения, а затем землепользователь передает их в земельную кадастровую палату еще на один месяц для постановки участка на государственный кадастровый учет.

При этом, как уже указывалось выше, после подготовки землеустроительной документации заинтересованное лицо должно представить землеустроительное дело на утверждение в районный (городской) комитет по земельным ресурсам и землеустройству, что, строго говоря, противоречит требованиям гражданского законодательства о договоре подряда и способе приёмки заказчиком работ.

Как было отмечено выше, районный (городской) комитет по земельным ресурсам и землеустройству утверждает технический проект межевания земель, результаты установления и согласования границ, чертеж границ земельного участка, осуществляет приемку законченной продукции при выполнении работ по межеванию физическим лицом, осуществляет государственный контроль за установлением и сохранностью межевых знаков.

Дополнительно может быть проведена государственная экспертиза землеустроительной документации, порядок которой утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 04.04.2004 № 214.

Экспертиза может осуществляться как по решению органов государственной власти, органов местного самоуправления, так и по инициативе заинтересованных лиц в целях обеспечения соответствия землеустроительной документации исходным данным, техническим условиям и требованиям проведения землеустройства.

Основания и условия проведения экспертизы заставляют задуматься о целесообразности ее проведения:

- в законодательстве не предусмотрена обязательность случаев её проведения (за тем исключением, когда заказчиком землеустроительной документации выступает федеральный орган исполнительной власти в области землеустройства и который сам вправе осуществить проверку, будучи заказчиком проводимых работ),
- не установлены признаки и условия, при которых та или иная граница была бы признана приоритетной или единственно верной.

Кроме того, названным актом установлены весьма длительные сроки проведения экспертизы, так: Роснедвижимость в срок не более 7 дней с даты регистрации

землеустроительной документации уведомляет заказчика экспертизы, в течение 14 дней после регистрации землеустроительной документации Роснедвижимость или ее территориальный орган определяет состав экспертной комиссии, срок проведения экспертизы устанавливается с учетом объема и вида представленной на экспертизу землеустроительной документации и, как правило, составляет 1 месяц, однако при необходимости может быть продлен до 3 месяцев, заключение экспертной комиссии направляется заказчику экспертизы в течение 5 дней с даты подписания приказа.

Так, процедура, призванная гарантировать права заказчиков экспертизы на получение качественного результата, на деле оборачивается орудием давления на землеустроителей.

Существует также контроль со стороны государства за проведением землеустройства. Соответствующее положение утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 26.04.2002, № 273.

Контроль за проведением землеустройства осуществляется Роснедвижимостью посредством проведения проверок и обследований.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2002 № 833 утверждено также положение о государственном земельном контроле, которое устанавливает порядок осуществления государственного земельного контроля за соблюдением земельного законодательства, требований по охране и использованию земель, в том числе государственного контроля за воспроизводством плодородия земель сельскохозяйственного назначения, организациями независимо от организационно-правовой формы, их руководителями, должностными лицами, а также гражданами. Необходимо отметить, что в настоящее время указанное положение существенно противоречит нормам Административного кодекса Российской Федерации и Земельному кодексу Российской Федерации.

Вместе с тем, как было отмечено выше, земельные участки, расположенные на территории Российской Федерации, независимо от форм собственности на землю, целевого назначения и разрешенного использования земельных участков подлежат государственному кадастровому учету.

Проведение государственного кадастрового учета земельных участков включает в себя, в том числе, проверку представленных заявителями документов, составление описаний

земельных участков в Едином государственном реестре земель, присвоение кадастровых номеров земельным участкам, изготовление кадастровых карт (планов) земельных участков и формирование кадастровых дел.

Документы о межевании, представляемые для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет, а также для внесения в государственный земельный кадастр уточненных сведений о ранее учтенных земельных участках и (или) сведений о сформированных частях земельных участков оформляются в виде описаний земельных участков.

Только после проведения государственного кадастрового учета заинтересованному лицу выдается кадастровая карта (план) участка, которая содержит следующие основные сведения (ст. 14 Закона о земельном кадастре):

- 1) кадастровый номер;
- 2) местоположение (адрес);
- 3) площадь;
- 4) категория земель и разрешенное использование земельного участка;
- 5) описание границ участка и его отдельных частей;
- 6) экономические характеристики (в том числе размеры платы за землю);
- 7) качественные характеристики (в том числе показатели состояния плодородия для отдельных категорий земель);
- 8) наличие объектов недвижимого имущества.

Правила оформления кадастрового плана земельного участка ГЗК-1-Т.О-04-01-01 утверждены приказом Росземкадастра 10.04.2001

Следует отметить, что даже проверка деятельности землеустроителя выглядит излишней на фоне проверки конечного результата деятельности.

Таким образом, помимо многочисленных согласований и проверок со стороны районных (городских) комитетов по земельным ресурсам и землеустройству и органов, осуществляющих государственный кадастровый учет, заинтересованное лицо вынуждено собирать значительное количество одинаковых по сути документов, что выражается в значительных материальных и временных затратах. При этом сама процедура землеустройства также характеризуется повторяющимися проверками.

При этом даже в случае соблюдения органами, осуществляющими вышеперечисленные действия,

установленных сроков правообладателю земельного участка придется затратить не менее пяти - семи месяцев на проведение землеустройства и кадастрового учета земельного участка.

Вместе с тем, существующая практика осуществления деятельности по землеустройству показывает, что прохождение указанной выше процедуры отнюдь не гарантирует неизбежность и точность границ, указанных в кадастровом плане. Поскольку чем сложнее и запутаннее процедура подготовки межевого дела, тем больше вероятность того, что установленный порядок будет нарушен.

Согласно правилам государственного кадастрового учета, в случаях если существуют основания полагать, что исправление технической ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие регистрационные записи, такое исправление производится по решению суда, арбитражного суда. (ПРИЛОЖЕНИЕ 1)

Эффективность проведения процедур землеустройства напрямую связана с вопросами разграничения права собственности на землю, так как законность и обоснованность проведения землеустройства земельных участков, находящихся в неразграниченной государственной собственности, зачастую приходится оспаривать в суде по причине невозможности установления органа, уполномоченного на выдачу решения на выделение таких земельных участков. Этот вопрос возникает и при проведении межевания земельного участка и при попытке регистрации прав собственности на земельные участки, в первую очередь, находящиеся под приватизированными предприятиями.

На данный момент процесс разграничения государственной собственности на землю находится в начальной стадии. Землепользователи сталкиваются с серьезными проблемами при попытке определить надлежащего продавца земельного участка до разграничения государственной собственности на землю.

Так, собственник объекта недвижимости для переоформления права постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок должен в соответствии Правилами распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 07.08.2002 № 576, обратиться в зависимости от того, из какой

собственности (федеральной, субъекта Российской Федерации и муниципальной) были приватизированы объекты недвижимости, в соответствующий орган власти, принимающий решение о приватизации земельных участков.

Вместе с тем, возможна ситуация когда объект недвижимости может находиться на земельном участке, который был предоставлен в соответствии с решением органа государственной власти субъекта Российской Федерации, но при этом недвижимость, расположенная на земельном участке, до приватизации находилась в собственности Российской Федерации. В данном случае формальное решение может быть принято двумя органами власти: федеральным органом власти и органом власти субъекта Российской Федерации, что ведет к трудностям в решении вопроса переоформления прав на земельный участок. Как правило, в настоящее время инициативу принятия решений берут на себя местные органы власти.

Альтернативой процедуре согласования может служить механизм, при котором орган государственной власти или местного самоуправления одновременно с заявлением о государственной регистрации права собственности на земельный участок должен будет уведомить других заинтересованных участников разграничения государственной собственности на землю о подаче такого заявления. Заинтересованные участники разграничения в установленные сроки смогут направить свои возражения в отношении права заявителя на рассматриваемый земельный участок для решения возникших разногласий в административном либо в судебном порядке.

Такой подход ограничит возможность «блокирования» процессов разграничения государственной собственности на землю со стороны отдельных органов власти и сохранит определенные возможности по защите своих интересов для всех участников процедуры разграничения государственной собственности на землю.

Вместе с тем, как показывает практика, существует не только проблема изменения формы собственности с государственной на частную, но и проблема резервирования земельных участков для государственных нужд. Реализация процедуры резервирования земель для государственных нужд затрагивает интересы собственников земельных участков и связана с изменением границ земельных участков, режима использования, а иногда и переводом земель в другую

категорию. Так, резервирование земельного участка и последующее его изъятие для государственных нужд может оказать существенное негативное влияние на бизнес, находящийся на резервируемой территории, и нарушить устоявшуюся систему землепользования, и, следовательно, должно предусматривать адекватные меры как по оповещению землепользователей о предстоящих изменениях, так и по компенсации возможных убытков собственников и землепользователей, которая может выражаться в предоставлении равноценного земельного участка или иных мерах.

Эта проблема особенно актуальна для промышленно развитых городов, так как проведение массовой приватизации земельных участков может привести к ситуации, когда для развития коммунальной и социальной инфраструктуры, обеспечения экологической безопасности, решения других задач возникнет необходимость изъятия земельных участков, что повлечет за собою большие бюджетные расходы, необходимые для изъятия земельных участков. В некоторых случаях реализация проектов строительства объектов инфраструктуры может стать невозможной в связи с отсутствием эффективных процедур резервирования и изъятия земельных участков.

В настоящее время уровень законодательного регулирования резервирования и изъятия земельных участков для государственных нужд создает условия для нарушения законных интересов собственников земельных участков и других землепользователей, что отражается на стоимости земельных участков. Так, гражданское и земельное законодательство устанавливают различные порядки изъятия земельного участка, что на практике приводит к затягиванию судебных разбирательств.

Для решения указанных проблем необходимо уточнить порядок принятия решения о резервировании земель и его содержание (земельные участки, подлежащие резервированию, срок и цель такого резервирования, содержания ограничения прав, вызванных резервированием), а также установить основания для прекращения резервирования земель (изменение документов планирования; истечение срока резервирования, обнаружившееся нарушение порядка принятия решений о резервировании земельных участков, повлекшее нарушение прав; изъятие зарезервированных земельных участков иным органом власти).

Одним из наиболее выгодных для инвестирования сегментов рынка недвижимости является строительство.

Проведенный анализ предоставления местными органами власти земельных участков для строительства показывает, что органы местного самоуправления не заинтересованы в проведении работ по формированию земельных участков в соответствии с требованиями статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации и не организуют торги по предоставлению данных земельных участков. Многие процедуры, как например оповещение населения о наличии свободных земельных участков, не проводятся либо проводятся формально, а сроки согласования предоставления земельных участков для строительства и выдачи разрешения на строительство намеренно затягиваются.

Эффективность проведения процедур землеустройства земельного участка оказывает существенное влияние на возможность реализации права собственности на земельный участок, а именно, на права владения, пользования и распоряжения земельным участком, то есть возможность формирования цивилизованного рынка недвижимости, который будет способствовать увеличению внутреннего валового продукта.

Новый Градостроительный кодекс Российской Федерации призван решить многие существующие проблемы и применяется к отношениям по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территорий, архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции объектов капитального строительства, возникшим после его введения в действие. К указанным отношениям, возникшим до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации применяется в части прав и обязанностей, которые возникнут после введения его в действие.

Согласно статье 2 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» утвержденная до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительная документация, в том числе генеральные планы городских и сельских поселений, генеральные планы городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, а также принятые до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации

Федерации правила землепользования и застройки городских и сельских поселений, других муниципальных образований (градостроительные уставы городских и сельских поселений, других муниципальных образований) действуют в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации.

В новой редакции Градостроительного кодекса предусматриваются следующие этапы выделения земельного участка под строительство: территориальное планирование, градостроительное зонирование, планировка территории и проектирование (для объектов капитального строительства).

Территориальное планирование направлено на определение в документах территориального планирования назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Обязательным документом, аналог которого содержался и в предыдущей редакции Градостроительного кодекса, является генеральный план, который включают в себя карты (схемы) планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения.

Генеральный план утверждается представительным органом местного самоуправления поселения.

Утверждение региональных нормативов градостроительного проектирования осуществляется с учетом особенностей поселений, городских округов в границах субъекта Российской Федерации. Состав, порядок подготовки и утверждения региональных нормативов градостроительного проектирования устанавливаются законодательством субъектов Российской Федерации.

Новацией является введение положения, в соответствии с которым в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проектам генеральных планов, в том числе по внесению в них изменений (далее - публичные слушания), с участием жителей поселений, городских округов проводятся в обязательном порядке.

Предусмотрено, что Федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, объединения граждан по собственной инициативе могут направить проекты документов территориального планирования на государственную экспертизу.

До установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка для получения разрешения на строительство правообладатель земельного участка направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления кадастровый план земельного участка. При этом предоставление градостроительного плана земельного участка для получения разрешения на строительство не требуется, подготовка проектной документации осуществляется на основании архитектурно-планировочных заданий, выдаваемых в соответствии с Федеральным законом от 17 ноября 1995 года N 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации».

В состав градостроительного плана на каждый участок, подлежащий застройке, входит следующее:

- информация о границах земельного участка;
- границы зон действия публичных сервитутов;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);
- информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);
- границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или

муниципальных нужд.

В случае если к первому января 2006 года территориальное планирование земельного участка не будет проведено, такой участок нельзя будет зарезервировать, перевести в другую категорию либо изъять для государственных нужд.

Градостроительное зонирование осуществляется в соответствии с правилами землепользования и застройки, утверждаемыми представительными органами местного самоуправления.

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства подразделяется на основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования и вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов, то есть не требуют дополнительного согласования, как в настоящее время.

Важным нововведением, призванным повысить привлекательность инвестирования в недвижимое имущество, является то, что основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид

использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

Планируется, что работы по градостроительному зонированию будут завершены к первому января 2010 года. После указанной даты разрешения на строительство на земельном участке, в отношении которого не проведено градостроительное зонирование, выдаваться не будут.

Территории, на которых проведено градостроительное зонирование, подлежат планировке, целью которой является определение границ кварталов, микрорайонов, участков под капитальное строительство.

Местные органы власти наделены полномочиями определять перечень и состав документов, необходимых для осуществления планировки территории.

В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков подготовка документации по планировке территории не требуется, а подготовка землеустроительной документации осуществляется в порядке, предусмотренном земельным законодательством.

В целях проведения межевания размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

Подготовка градостроительного плана земельного участка должна осуществляться в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

В настоящее время на территории Российской Федерации подобные работы в масштабах, указанных в Градостроительном кодексе не проводились, что может оказать крайне негативное влияние на развития рынка недвижимости, если не будут

приняты своевременные меры по финансированию указанных выше мероприятий на уровне местных бюджетов.

Вместе с тем, необходимо отметить, что без принятия большого количества подзаконных актов, в том числе, на уровне субъектов и муниципальных образований нормы Градостроительного кодекса Российской Федерации не будут работать.

Реализация положений градостроительного кодекса должна привести к снижению административных барьеров и сокращению материальных и временных издержек на получение различного рода разрешений и согласований, необходимых для реализации полномочий по распоряжению объектами недвижимого имущества.

Также необходимо отметить, что нормами градостроительного кодекса регулируется правовой режим градостроительной деятельности на землях городов и межселенных территорий, в то время как в отношении других категорий земель продолжают действовать прежние нормы законодательства.

1.3. Рекомендации и предложения

Очевидно, что существующая система землеустройства нуждается в изменениях.

С целью создания грамотной и упорядоченной системы землепользования необходимо наличие четко структурированной системы землеустроительной документации, вписывающейся в общую структуру управления земельными ресурсами и имеющую общие принципы построения на этапах как прогнозирования и планирования, так и проектирования и осуществления проектов землеустройства.

Для создания такой системы необходимо, прежде всего, решение проблем экологического и экономического обеспечения проекта, а также установление правового режима и условий пользования землей уже на начальной стадии территориального планирования.

Необходимо решение таких организационно-территориальных вопросов как образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства и разграничение земель.

Особое значение при проведении землеустройства на муниципальном уровне следует уделить принципу устойчивости землевладения и землепользования, которое выражается в сохранении и неизменности границ земельных участков в течение длительного времени, и проведении землеустройства исключительно при наличии объективных причин для его осуществления.

В процессе землеустройства, при условии его грамотного и качественного проведения, могут быть успешно решены следующие задачи: формирование и совершенствование рациональной системы землевладений; установление точных и бесспорных границ, создание условий для рационального производства, сбор актуальных данных для установления земельного налога и арендной платы, реализация мероприятий, направленных на улучшение и восстановление земель, совершенствование систем сложившихся элементов территории.

Возможно, целесообразно всю процедуру образования земельного участка исчерпывающе описать в одном законе, начиная от требований к земельным участкам и порядка проектирования их границ, до установления и согласования границ и закрепления правил, позволяющих защитить фактически сложившиеся на протяжении многих лет границы земельных участков.

Для устранения недостатков нормативного правового регулирования в сфере землеустройства и кадастрового учета необходимо также:

- уточнить порядок осуществления контроля за проведением землеустройства;
- уточнить требования к объёму землеустроительных работ;
- уточнить порядок согласования проектов территориального землеустройства и согласования границ земельных участков с тем, чтобы не допускать необоснованного приостановления землеустройства;
- установить признаки, по которым возможно установление границ земельных участков, не прошедших государственной кадастровый учёт, в том числе на основании имеющихся у землепользователя документов, подтверждающих границы земельного участка, а также обстоятельств, позволяющих определить его фактически сложившиеся границы;
- закрепить в законе восстановление границ как самостоятельный вид землеустроительного действия,

- подразумевающего проверку соответствия границ земельного участка, закрепленных в документах, границам земельного участка, установленным на местности;
- обеспечить унификацию требований к формированию земельных участков в градостроительном и земельном законодательстве;
 - установить правила формирования частей земельных участков, ограниченных в использовании.

Также, необходимо отменить Инструкцию о межевании и разработать нормативный правовой документ в соответствии с требованиями о техническом регулировании, в котором будет также установлены требования к точности определения границ межевания в зависимости от местонахождения земель.

В том числе, представляется, что градостроительный план участка, вводимый новым Градостроительным кодексом Российской Федерации, может стать единственным и достаточным документом для целей землеустройства и государственного кадастрового учета земель, предоставляемых для строительства, то есть практически всех земель городов и межселенных территорий.

С целью сокращения финансовых и временных затрат на проведение межевания следует упорядочить существующий порядок согласования и приемки работ по землеустройству, в том числе, между местными и федеральными органами власти.

Так, целесообразно установить конкретные случаи необходимости проведения государственной экспертизы землеустроительной документации, отменить проверку межевого дела при постановке объекта на кадастровый учет, сократить сроки рассмотрения документов на всех инстанциях, а также определить конкретные случаи проведения государственного контроля за проведением землеустройства.

Необходимо также привести в соответствие с действующим законодательством положение о государственном земельном контроле с целью установления полномочий органов, осуществляющих земельный контроль и порядок их реализации.

Крайне важно пересмотреть федеральное и региональное законодательство в части определения режима использования и обслуживания пунктов опорно-межевой сети и определить порядок получения координат с целью ликвидации монополии и недобросовестной конкуренции.

Необходимо также стимулировать соблюдение законодательства о предоставлении земельных участков под

жилищное строительство органами местного самоуправления.

Одним из способов привлечения инвестиций в недвижимость может также стать упрощение порядка предоставления земельных участков под строительство офисных и торговых комплексов по аналогии с предоставлением земельных участков под жилищное строительство.

Необходимо также упростить механизм разграничения государственной собственности на землю, в частности в случаях бесплатной передачи земли муниципалитетам.

Во избежание возникновения необоснованно больших расходов в будущем следует создать правовой механизм резервирования и изъятия земель для государственных нужд.

Однако первоочередной задачей должно стать приведение местного законодательства в соответствие с принятыми федеральными законами.

2. АНАЛИЗ РЕГУЛИРОВАНИЯ МЕХАНИЗМОВ РЕЗЕРВИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

Среди наиболее важных задач, стоящих перед органами государственной власти и муниципальными образованиями, необходимо выделить обеспечение равномерного, соответствующего требованиям экономики развития территории Российской Федерации в целом. Простыми примерами обеспечения такого развития являются строительство дорожных сетей общего пользования, мостов, иных транспортных инженерных сооружений, организация инженерно-коммунальной инфраструктуры, мест расположения социально-бытового обслуживания населения.

Развитие транспортной инфраструктуры является одной из задач, стоящих перед органами государственной и муниципальной власти. С учётом масштабов России и географической удаленности отдельных её территорий друг от друга состояние инфраструктуры на прямую влияет не только на развитие территории в целом, но и на темпы развития частного сектора экономики.

Сегодняшняя низкая плотность транспортных сетей накладывает серьёзные ограничения на развитие российской экономики.

Нормальное функционирование бизнеса возможно лишь при малой себестоимости доставки товаров. Сложившаяся дорожная и транспортная инфраструктура уже сейчас не соответствуют данному требованию, поскольку не в состоянии справиться с возрастающим грузопотоком, препятствует выходу предпринимателей на смежные с ними региональные рынки.

Вместе с тем современная, хорошо развитая транспортная инфраструктура превратит географические особенности территории России в конкурентное преимущество.

Помимо развития транспортной инфраструктуры, чёткая отлаженность механизмов резервирования и изъятия земельных участков напрямую влияет на развитие энергетических систем, систем газоснабжения, водоснабжения и связи. При этом перечисленное можно отнести к основополагающим факторам, обеспечивающим бесперебойное развитие бизнеса.

В число инструментов, наиболее широко используемых при

этом во всём мире, входят резервирование и изъятие земель из частной собственности для государственных и муниципальных нужд. Фактически резервирование и изъятие земель представляет ни что иное, как прямое вмешательство в деятельность собственника земельного участка (ограничение и последующее прекращение права собственности). Принимая во внимание данное обстоятельство, существование чётких правил резервирования и последующего изъятия земель представляется особенно важным для сохранения стабильности гражданского оборота.

В целях удобства изложения и восприятия информации, представленной в настоящем анализе, институты резервирования и изъятия земель, как взаимосвязанные и следующие один за другим, рассматриваются в рамках одного раздела.

2.1. Регулирование механизмов резервирования и изъятия земель и земельных участков для государственных и муниципальных нужд

2.1.1. Регулирование на федеральном уровне

Резервирование земель

Основу нормативного регулирования вопросов резервирования и изъятия земель и земельных участков для государственных и муниципальных нужд составляют положения Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 7 статьи 90 Земельного кодекса Российской Федерации резервирование земель осуществляется в целях создания условий для строительства и реконструкции объектов автомобильного, водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта.

Статья 95 Земельного кодекса Российской Федерации (пункт 5) предусматривает, что в целях создания новых и расширения существующих земель особо охраняемых природных территорий органы государственной власти субъектов РФ вправе принимать решения о резервировании земель, которые предполагается объявить землями особо охраняемых природных территорий с последующим изъятием таких земель, в том числе путем выкупа, и об ограничении на

них хозяйственной деятельности.

В пригородных зонах выделяются резервные земли для развития города (пункт 2 статьи 86 Земельного кодекса Российской Федерации).

На сегодняшний день можно сказать, что федеральное законодательство не содержит каких-либо норм, регламентирующих отношения по резервированию земель более детально. Вместе с тем, при подготовке Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ предпринята попытка такой регламентации. Исходя из его положений, развитие территорий в России осуществляется на основе документации территориального планирования, определяющей назначение территорий, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Указанные документы территориального планирования принимаются органами государственной власти и муниципальными образованиями и могут включать в себя карты (схемы) планируемого размещения объектов капитального строительства государственного и муниципального значения, размещение которых необходимо для осуществления установленных Конституцией Российской Федерации, федеральными законами полномочий органов государственной и муниципальной власти.

Помимо изложенного Градостроительный кодекс Российской Федерации содержит норму о недопустимости с 01.01.2006 принятия органами государственной власти, органами местного самоуправления решений о резервировании, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд при отсутствии документов территориального планирования. Назначение приведённого положения состоит в защите предпринимателей и физических лиц, пользующихся, владеющих и распоряжающихся земельными участками, а также в привнесении стабильности в земельные отношения, изначальной открытости процедуры резервирования.

Несмотря на фактическое существование в законодательстве института резервирования земель, его

возможности на практике используются достаточно ограниченно. Отсутствуют установленные случаи ограничения прав в связи с резервированием земель, степень ограничений прав, налагаемых резервированием, и порядок возмещения убытков заинтересованным лицам.

Целесообразно введение дополнительных норм о возможности использования такого института при любом освоении земельного участка для государственных или муниципальных нужд, которое влечет резкое возрастание его стоимости (как правило, это связано с застройкой земельного участка). Принятие таких мер позволит, например, многократно снижать убытки при последующем изъятии земель, например, для освоения ценных месторождений, устройства мест отдыха.

Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд

На федеральном уровне отношения по изъятию земельных участков для государственных и муниципальных нужд урегулированы статьями 279 – 283 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьями 31, 44 и 49, 57 Земельного кодекса Российской Федерации.

Статья 279 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает возможность изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд.

Согласно пункту 2 статьи 279 Гражданского кодекса Российской Федерации, решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд принимается федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации. В соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации единственными органами, уполномоченными принимать решение об изъятии, включая изъятие земельных участков для муниципальных нужд, выступают федеральные органы исполнительной власти и органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, что не соответствует положениям Конституции Российской Федерации о самостоятельности органов местного самоуправления при решении вопросов местного значения.

Гражданский кодекс Российской Федерации содержит отсылочную норму о том, что порядок подготовки решения об изъятии земель для государственных или муниципальных нужд определяется федеральным законодательством, однако вплоть

до настоящего времени он отсутствует. Поскольку отсутствие чётко определённого порядка подготовки решения об изъятии земельных участков делает данную процедуру не прозрачной для третьих лиц, данное обстоятельство можно отнести к своего рода административным барьерам, изначально ухудшающим условия развития бизнеса.

Также в законодательстве предусмотрен срок обязательного уведомления собственника о предстоящем изъятии (1 год) (пункт 3 статьи 279 Гражданского кодекса Российской Федерации). Выкуп до истечения этого срока возможен исключительно с согласия этого собственника.

Решение об изъятии земельного участка подлежит регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». С момента такой регистрации, на основании ст. 280 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственник земельного участка продолжает осуществлять свои права в отношении него, вместе с тем несёт риск отнесения на него при определении выкупной цены земельного участка затрат и убытков, связанных с новыми улучшениями, строительством, осуществлёнными в последующем.

Предусмотрено, что плата за выкупаемый земельный участок включает в себя расходы, которые лицо, чьё право нарушено, должно будет произвести для восстановления нарушенного права (реальный ущерб) и неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если его право не было бы нарушено (упущенная выгода) (ст. 281 Гражданского кодекса Российской Федерации). Также предусмотрена возможность по соглашению сторон предоставления взамен изымаемого земельного участка иного земельного участка с зачётом его стоимости в выкупную цену.

В реализацию отсылочной нормы, содержащейся в статье 57 Земельного кодекса Российской Федерации, Правительством Российской Федерации утверждены Правила возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, утвержденные

постановлением Правительства РФ от 07.05.2003 № 262. Данными правилами определяются основания для возмещения убытков собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам. Содержится норма о том, что размер убытков, причиненных собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков изъятием для государственных или муниципальных нужд или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, определяется по соглашению сторон и рассчитывается в соответствии с методическими рекомендациями, утверждаемыми Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации (в настоящее время проект методических рекомендаций дорабатывается Минэкономразвития России совместно с Роснедвижимостью).

Споры, связанные с определением размера убытков, рассматриваются в судебном порядке.

Несмотря на существование норм, регулирующих отношения по резервированию и изъятию земельных участков и земель для государственных и муниципальных нужд, данное регулирование не может быть признано достаточным.

2.1.2. Регулирование на региональном уровне

Резервирование земель

В части нормативного регулирования отношений по резервированию на уровне субъектов Российской Федерации необходимо отметить общий низкий или начальный уровень развития региональных норм о резервировании, в том числе и по рассматриваемым в настоящем исследовании Свердловской, Калининградской и Новгородской областям, г. Санкт-Петербургу. Отсутствуют специальные законы или иные нормативные правовые акты. Так, Калининградской областью на 2005 год запланирована подготовка проекта закона Калининградской области о государственном резервировании земель.

Говоря об уже действующих нормах субъектов Российской

Федерации о резервировании земель, можно отметить тот факт, что в своём большинстве они дублируют положения федерального законодательства. Например, Закон Калининградской области «О правовом регулировании земельных отношений на территории Калининградской области» содержит лишь положения об отнесении к полномочиям администрации области в сфере регулирования земельных отношений резервирование земель, находящихся в государственной собственности области, в целях создания новых и расширения существующих земель особо охраняемых природных территорий, а также резервирование земель для обеспечения деятельности организаций автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта, права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным действующим законодательством. Ульяновская область в Законе «О регулировании земельных отношений в Ульяновской области» (приложение 5), определила, что резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд может осуществляться администрацией Ульяновской области или органами местного самоуправления в Ульяновской области на основании утвержденной градостроительной и землеустроительной документации, содержится требование к содержанию решения о резервировании (цели и сроки резервирования земельных участков, общая площадь и категории земель, правообладатели земельных участков). Согласно положениям закона зарезервированные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и свободные от прав граждан и юридических лиц, могут быть предоставлены в аренду на срок, не превышающий срок резервирования, для размещения временных объектов или целей, не связанных со строительством, в соответствии с категорией и разрешенным использованием земельных участков.

Отдельно следует выделить город Санкт-Петербург, как наиболее активно использующий институт резервирования (см. Закон Санкт-Петербурга «О регулировании градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге»). Согласно нормам данного субъекта решения о резервировании земельных участков, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, используется для предварительного закрепления их перспективного функционального назначения на период до окончания

разработки и утверждения в правовых актах норм, устанавливающих требования к использованию и застройке территорий. Данное резервирование осуществляется на основании территориальных и отраслевых схем размещения отдельных видов строительства, охраны окружающей среды, развития транспортных систем и систем инженерной и социальной инфраструктуры, использования подземного пространства. Одновременно следует указать, что согласно законодательству Санкт-Петербурга перечень актов, которые могут содержать нормы о резервировании территорий, в которых содержатся положения о выделении территорий для государственных и общественных нужд, является открытым. Приведённое положение может затруднить отслеживание решений такого рода.

По нормам Санкт-Петербурга решения о резервировании территорий для государственных и общественных нужд могут приниматься в целях обеспечения перспективного размещения новых или расширения существующих объектов транспортной, инженерной, социальной инфраструктуры, объектов рекреации общего пользования, иных объектов, обеспечивающих удовлетворение общественных и государственных нужд. Установлены требования, предъявляемые к таким решениям. Так, решениями устанавливаются границы резервируемых территорий, цели резервирования, сроки действия решений, а также состав мероприятий (последствий), осуществление которых необходимо для достижения целей резервирования.

Мероприятия, обеспечивающие использование зарезервированных территорий в соответствии с целями резервирования, могут предусматривать принятие уполномоченными исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Санкт-Петербурга следующих решений:

- исключение объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, из числа подлежащих предоставлению в долгосрочное пользование гражданам и юридическим лицам;
- исключение объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, из числа предоставляемых гражданам и юридическим лицам для строительства объектов, функциональное назначение

- которых не соответствует положениям документов, на основе которых было принято решение о резервировании;
- установление публичных сервитутов;
 - изъятие путем выкупа объектов недвижимости, находящихся на зарезервированных территориях, в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Санкт-Петербурга.

Помимо приведенных последствий могут также применяться и иные меры в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Санкт-Петербурга.

В целом, в рассматриваемых регионах в подавляющем большинстве случаев институт резервирования применяется лишь при предоставлении земельных участков с предварительным согласованием размещения объектов, в том числе и не для государственных и муниципальных нужд.

Так, в г. Новоуральске Свердловской области решение о резервировании земельного участка для подготовки проектно-разрешительной документации принимается после положительного рассмотрения главой муниципального образования, местными органами архитектуры и градостроительства заявки о предоставлении земельного участка и предварительного согласования места размещения объекта, который оформляется актом выбора земельного участка (см. например, Постановление Главы г. Новоуральска от 16.05.2003 № 1357 «Об утверждении Положения «О порядке предоставления земельных участков на территории МО ЗАТО г. Новоуральск», приложение 2). На основании акта выбора земли выполняются проектно-изыскательские работы, подтверждающие или отвергающие возможность размещения объекта. Таким образом, предварительное согласование места размещения объекта ещё не гарантирует предоставление выбранного земельного участка, и выбранный земельный участок может остаться в пользовании существующего владельца. Если изыскания и проектирование подтвердят пригодность выбранного земельного участка, производится отчуждение (изъятие) земли у владельца. Утвержденный акт о согласовании места размещения объекта накладывает на владельца земельного участка обязанность не производить работы, которые могут помешать будущему строительству. Несмотря на то, что такое положение в настоящее время является правомерным, отсутствие чётких условий,

регламентирующих случаи проведения резервирования, может повлечь за собою необоснованные ограничения прав пользователей и владельцев резервируемых земельных участков.

Также целесообразно отметить, что в настоящее время в Амурской области подготовлен проект закона области «О резервировании земельных участков для государственных нужд области или муниципальных нужд» (приложение 3). Согласно положениям приведённого проекта предусматривается возможность краткосрочного резервирования (до 3 лет – при предварительном согласовании места размещения объекта) и долгосрочного резервирования (до 25 лет). Основаниями резервирования при этом являются документы территориального планирования, реконструкции, в том числе объектов энергосистем, электроснабжения, газоснабжения, транспорта, путей сообщения, информатики, связи областного значения. Решение о резервировании в интересах области принимается губернатором области по представлении ходатайства об этом, подготавливаемого структурными подразделениями администрации области и иных заинтересованных в резервировании лиц. По аналогичной схеме принимается и решение о резервировании в интересах муниципального образования. К ходатайству прилагаются: градостроительная, землеустроительная документация, документы планирования, развития и использования земель, утверждённые в установленном порядке; картографические материалы; сведения о правовом режиме земельного участка, его качественных характеристиках, в том числе показателях состояния плодородия земель отдельных категорий, наличии и состоянии объектов недвижимости, сведений о категории, целевом назначении и предполагаемом использовании.

Решение о резервировании подлежит обязательному согласованию с:

- органами местного самоуправления, на территории которых резервируется земельный участок;
- Департаментом архитектуры и строительства Администрации области (по земельным участкам, резервируемым для государственных нужд области);
- Департаментом агропромышленного комплекса Администрации области – в отношении сельскохозяйственных земель;

- Управлением Федеральной службы по надзору в сфере природопользования по Амурской области – в отношении земель особо охраняемых территорий;
- Агентством лесного хозяйства Амурской области – в отношении земель лесного фонда;
- Департаментом Администрации области по управлению государственным имуществом области – по земельным участкам, резервируемым из государственной собственности области.

Законопроектом предусмотрено, что при возникновении разногласий между органами, согласующими решение о резервировании земельного участка, снятие таких разногласий производится на межведомственной комиссии области или муниципального образования (в зависимости от нужд, для которых резервируется земельный участок).

Подчёркивая важность данного законопроекта необходимо отметить, что отдельные его положения нуждаются в корректировке. В частности, законопроект содержит норму, согласно которой межведомственная комиссия наделена правом самостоятельно решать вопрос об обоснованности или необоснованности заключений/согласований органов, участвующих в принятии решения о резервировании и признании согласованным решения о резервировании земельного участка. Такое право, по меньшей мере, представляется сомнительным.

Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд

В части нормативного регулирования отношений по изъятию земельных участков для государственных и муниципальных нужд на уровне субъектов Российской Федерации необходимо отметить, что также как и регулирование отношений по резервированию земель, данный институт остаётся неразвитым. Во многом, сложившуюся ситуацию можно объяснить тем, что основная масса норм уже регулирована на федеральном уровне.

Таким образом, на уровне субъектов Российской Федерации ведётся лишь применение норм федерального законодательства (ст.ст. 49, 55, 63 Земельного кодекса Российской Федерации, ст.ст. 239, 279, 281 Гражданского кодекса Российской Федерации) посредством принятия распоряжений местных администраций об изъятии земель, т.е. актов, не содержащих

норм права. Данное положение относится, в том числе и к рассматриваемым в настоящей работе Свердловской, Калининградской и Новгородской областям, городу Санкт-Петербургу.

Несмотря на то обстоятельство, что в некоторых из рассматриваемых субъектов всё же действуют какие-либо нормативные акты об изъятии, признать их значимость вряд ли возможно.

Так, на территории Калининградской области распространена практика принятия органами местного самоуправления порядков предоставления и изъятия земельных участков на их территории, в то же время из-за фактического дублирования ими норм федерального законодательства признать эффективными и действительно необходимыми не представляется возможным (см. например Порядок предоставления и изъятия земельных участков на территории г. Калининграда, утв. решением городского Совета депутатов Калининграда от 17.11.1999 № 364 (приложение 4)).

Правительством Свердловской области в части регулирования изъятия земель сельскохозяйственного назначения принято 27.11.2003 постановление № 737-ПП, наделяющее полномочиями по изъятию исполнительные органы государственной власти Свердловской области, однако оно дублирует аналогичные положения Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Говоря о нормативном регулировании изъятия земель на уровне субъектов Российской Федерации, нельзя не отметить Временное положение об изъятии земельных участков у собственников в порядке выкупа для государственных нужд Свердловской области на территории Свердловской области. Несмотря на то, что, как и в большинстве подобных ему актов, принятых субъектами Российской Федерации, в нём содержится достаточно большой процент норм, дублирующих положения федерального законодательства, имеются и противоречащие ему. Так, нормы об определении выкупной цены изымаемых земельных участков содержат положение, согласно которому в отношении земельных участков, ранее приобретенных собственниками в порядке выкупа под приватизированными объектами, не может быть выше выкупной цены, уплаченной при приватизации земельных участков с учетом ее увеличения в связи с инфляцией, а выкупная цена земельных участков во всех других случаях (том числе и выкуп участков в счет земельных

долей) не может быть выше нормативной цены, установленной на момент принятия постановления о выкупе земельных участков. Данное положение не соответствует статьям 15 и 281 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которым при определении выкупной цены в неё включаются рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несёт в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

2.2. Рекомендации и предложения по изменению нормативно-правового регулирования механизмов резервирования земель и земельных участков для государственных и муниципальных нужд

Как было отмечено выше, а также с учётом низкого качества нормотворчества на региональном уровне, представляется необходимым урегулирование отношений по резервированию и изъятию земельных участков и земель для государственных и муниципальных нужд исключительно федеральным законодательством, посредством внесения изменений и дополнений главным образом в Земельный и Гражданский кодексы Российской Федерации.

2.2.1. Рекомендации и предложения по развитию института резервирования земель

Развитие законодательства, регулирующего отношения в области резервирования, должно быть направлено на определение:

- случаев и порядка компенсации землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков за наложение на них ограничений, связанных с резервированием их земель;
- сроков резервирования земель;
- содержания ограничений прав землевладельцев, землепользователей и арендаторов земельных участков при резервировании земель;

- процедуры и оснований прекращения резервирования земельных участков.

В реализацию обозначенного выше необходимо дополнение Земельного кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» положениями:

- определяющими понятие резервирования земель для государственных и муниципальных нужд как создание резерва земель в целях сохранения и развития земель общего пользования, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, объектов рекреации общего пользования, реализации государственных целевых программ, выполнения государственного или муниципального заказа и в других случаях, предусмотренных федеральным законодательством и законодательством субъекта Российской Федерации, посредством введения ограничений на предоставление либо продажу определенных земельных участков.
- определяющими степень действия резервирования земель для государственных и муниципальных нужд в пространстве и по кругу лиц как механизм, применение которого возможно на всей территории Российской Федерации и распространяющийся на физических и юридических лиц, а также публичные образования. При этом необходимо отметить, что резервирование для государственных и муниципальных нужд является ограничением прав на землю, что в дальнейшем позволит формировать правильный подход к данному институту.

Кроме этого, требуется определить, что резервирование земель осуществляется по решению, содержащему цели и сроки резервирования, площадь и категории резервируемых земель, перечень резервируемых земельных участков (частей земельных участков), подлежащих резервированию, порядок и сроки выплаты убытков собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков, причиненных ограничением прав, а также состав ограничений прав, необходимых для достижения целей резервирования. В случае если в состав резервируемых земель входят земельные участки, принятие решения о резервировании земель для государственных и муниципальных нужд допускается исключительно с указанием их кадастровых

номеров.

Учитывая, что такое решение будет распространяться главным образом на земельные участки, а не на их собственников или других правообладателей, указание на них представляется не обязательной, хотя и рекомендуемой мерой.

В целях доступности восприятия решения о резервировании необходимо введение нормы об обязательном включении в него приложения в виде схематического плана резервируемых земель (земельных участков).

В качестве основания резервирования земель для государственных и муниципальных нужд в Земельном кодексе Российской Федерации необходимо указать, что такое решение осуществляется в соответствии с утвержденными в установленном порядке документами территориального планирования, подготавливаемыми в соответствии с положениями градостроительного законодательства.

В целях недопущения возможных злоупотреблений институтом резервирования необходимо определить, что срок, устанавливаемый решением о резервировании земель, не должен превышать срок действия утвержденных документов территориального планирования и быть более 30 лет. При этом целесообразно введение нормы, согласно которой срок действия решения о резервировании земельных участков, находящихся в частной собственности, не должен превышать 5 лет. В течение данного срока органом, принявшим решение о резервировании, должно быть осуществлено изъятие земельного участка. Целесообразно введение норм о повторном резервировании, согласно которым повторное резервирование земель допускается только после изменения документов территориального планирования, явившихся основанием для первичного резервирования земельного участка.

Говоря об органах, принимающих решение о резервировании земель, рекомендуется установление следующих положений.

- В случае необходимости резервирования земель, а также земельных участков, находящихся в федеральной собственности, для федеральных нужд соответствующее решение принимает Правительство Российской Федерации или специально уполномоченный им федеральный орган исполнительной власти (таким органом может являться как Минэкономразвития России с подведомственным ему

Федеральным агентством по управлению федеральным имуществом, так и Минрегион России).

- В случае необходимости резервирования земель, а также земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, для нужд субъекта Российской Федерации, а также в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, решение о резервировании принимает орган государственной власти субъекта Российской Федерации.
- Решение о резервировании земельных участков для муниципальных нужд, а также в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, принимает орган местного самоуправления.
- В качестве переходного положения следует принять норму о том, что до разграничения собственности на землю между Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации и муниципальными образованиями, принятие решения о резервировании земель возможно любым из приведённых выше органом.

В целях устранения возможных коллизий при принятии решений о резервировании земель целесообразно введение нормы о том, что резервирование земель органами государственной власти субъекта Российской Федерации или органами местного самоуправления допускается только в случаях, если указанные земли (земельные участки) не зарезервированы для федеральных нужд. В свою очередь, резервирование земель органами местного самоуправления допускается только в случаях, если указанные земельные участки не зарезервированы для федеральных нужд или государственных нужд субъекта Российской Федерации.

При разработке резервирования земельных участков необходимо предусмотреть уведомление уполномоченным органом государственной власти или органом местного самоуправления собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, подлежащих резервированию, об условиях резервирования этих земельных участков.

Принятое решение о резервировании земель должно быть опубликовано в средствах массовой информации, являющихся официальным изданием, публикующим нормативные правовые акты органов, осуществляющих резервирование земель, а также

органов местного самоуправления, на территории которых осуществляется резервирование земель.

Проект федерального закона, вносящий изменения в Земельный кодекс Российской Федерации, должен определять условия использования зарезервированных земельных участков путём установления ограничений при осуществлении собственниками, землевладельцами, землепользователями и арендаторами хозяйственной деятельности или при осуществлении распоряжения земельным участком. В качестве мер, являющихся последствием резервирования земель, возможно введение таких, как:

- ограничение срока предоставления в аренду или безвозмездное срочное пользование зарезервированного земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, который не может быть более срока резервирования;
- запрет на изменение границ земельных участков, если это препятствует целям резервирования;
- запрет на строительство зданий, строений и сооружений, в том числе прокладку наземных и подземных коммуникаций, изменение таких объектов недвижимости, которые повышают их ценность;
- запрет на значительные изменения земной поверхности и другие изменения, существенно повышающие ценность земельных участков;
- запрет на посадку многолетних насаждений;
- запрет на разработку месторождений полезных ископаемых (за исключением общераспространенных полезных ископаемых), если срок разработки не превышает срока резервирования земель;
- осуществление иных улучшений, если эти улучшения противоречат целям резервирования земель, и срок их эксплуатации явно превышает срок резервирования земель;
- запрет на изменение целевого назначения или разрешенного использования земельного участка.

При этом в законопроекте необходимо указать, что собственник зарезервированного земельного участка, а также землевладелец, землепользователь и арендатор зарезервированного земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе будет требовать изъятия, в том числе путём выкупа у него

земельного участка для государственных или муниципальных нужд после того, как узнает о таком решении.

В случае если собственник, землевладелец, землепользователь или арендатор зарезервированного земельного участка произвел на нём строительство или улучшение, а также в случае использования этих земельных участков с нарушением требований, установленных решением о резервировании, он несёт риск отнесения на него затрат и убытков, связанных со строительством на земельном участке или с произведенным улучшением, а также с нарушением требований о резервировании. Кроме того, в случае совершения собственником или арендатором земельного участка сделок с земельным участком, которые повышают его стоимость, указанные лица также несут риск отнесения на них соответствующих убытков.

Необходимо дополнить Гражданский кодекс Российской Федерации нормами о том, что решение о резервировании земельных участков является основанием для принятия решений об изъятии (выкупе) и (или) предоставлении земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Изъятие (в том числе, путем выкупа) земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется в порядке, установленном гражданским и земельным законодательством, с особенностями, предусмотренными настоящим Федеральным законом.

При изъятии зарезервированных земельных участков для государственных или муниципальных нужд на основе материалов, подготовленных при резервировании земельных участков, определяются рыночная стоимость земельного участка и расположенных на нем зданий, строений и сооружений, размеры убытков, в том числе упущенная выгода, а также потеря сельскохозяйственного производства и потеря лесного хозяйства при изъятии земельных участков в порядке, установленном законодательством. Определение рыночной стоимости земельного участка и расположенных на нем зданий, строений, сооружений и иных объектов недвижимости целесообразно осуществлять по состоянию земельных участков и объектов недвижимости (количественные, качественные характеристики), зафиксированному в материалах резервирования земельных участков.

Исходя из положения о том, что решение о резервировании земельных участков для государственных и муниципальных

нужд фактически является ограничением прав на них, целесообразно принятие нормы об их государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Таким образом, решение о резервировании будет вступать в силу только после государственной регистрации. Вместе с тем, в случае, если изменения на земельном участке будут произведены после принятия решения, но до его регистрации полагаем целесообразным не учитывать улучшения, произведённые в этот период при определении рыночной стоимости земельного участка.

Необходимо отметить, что принятое решение о резервировании или о прекращении резервирования земельных участков, находящихся в частной собственности, аренде, постоянном (бессрочном) пользовании, пожизненном наследуемом владении, не должно прекращать или изменять содержание названных прав на земельные участки.

Основаниями прекращения резервирования земель целесообразно определить:

- истечение срока действия решения о резервирование земель;
- решение органа исполнительной власти Российской Федерации, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления об отмене или прекращении резервирования земельного участка;
- принятие решения об изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд;
- решение суда, признавшее решение не соответствующим федеральному закону или документам территориального планирования.

Необходимо отметить, что недостаточная развитость института резервирования в настоящее время характеризуется отсутствием установленного порядка утверждения, изменения и отмены документации о резервировании земель, порядка использования зарезервированных земель.

Порядок резервирования земель, а также компенсаций землепользователям, арендаторам, землевладельцам, собственникам за наложение на них ограничений, связанных с резервированием их земель, действующим законодательством не

урегулированы, что неблагоприятно сказывается на их интересах.

Текущая ситуация, сложившаяся вокруг института резервирования, представляется не благоприятной также и в политическом смысле, поскольку в данных отношениях сохраняются противоречия между частными лицами, Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации и муниципальными образованиями по вопросам резервирования земель для государственных и муниципальных нужд, что позволяет органам местного самоуправления вести самовольную политику управления земельными ресурсами, снижает уровень общественного мнения о правовой системе Российской Федерации.

Достаточно редко используется резервирование земель под некоторые будущие государственные или местные нужды. Например, если на территории, предназначенной для создания водохранилища, заранее не будут введены ограничения на застройку, посадку деревьев, на устройство прудов, производство земельных улучшений и подобные работы, то потери при затоплении и при прокладке каналов окажутся больше. Чтобы этого не произошло, на личных пользователей земли целесообразно накладывать ограничения в части развития и улучшения своих участков. Эти ограничения действуют как для частного сектора, так и для государственных организаций.

Использование резервирования также возможно и при планировании строительства крупных промышленных предприятий, коммунальных объектов, железных и шоссейных дорог, аэропортов, новых населенных пунктов, при проектировании развития открытой и подземной добычи полезных ископаемых в рамках надлежаще утвержденных отраслевых или территориальных (комплексных) планов. Эти документы принимаются на 20 - 25 лет и в прямой зависимости от их сроков целесообразно наложение ограничений, вызванных резервированием земель.

Дополнение действующего законодательства такими нормами позволит сохранить значительные средства, которые приходится в настоящее время и придется в будущем направлять на выкуп недавно приватизированных земельных участков, создаст благоприятные условия для гармоничного развития поселений (особенно, с учётом регулирования использования пригородных зон), приведёт к снижению спекуляции земельными участками и в целом, посредством открытой

политики управления земельными ресурсами, создаст благоприятные условия для стабильного развития предпринимательства, обеспечит гарантии и защиту прав землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков при резервировании земель.

В рамках политических последствий можно прогнозировать уменьшение противоречий между частными лицами, Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации и муниципальными образованиями по вопросам резервирования земель для государственных и муниципальных нужд, что позволит органам местного самоуправления вести ответственную политику землепользования даже в отсутствие денежных средств, создаст улучшение общественного мнения о правовой системе Российской Федерации.

Следует отметить, что реализация законопроекта позволит сократить затраты бюджетов всех уровней бюджетной системы на изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, сократить срок проведения всех процедур, необходимых для изъятия и предоставления земельных участков, а также обеспечить гарантии и защиту прав землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков при резервировании земель.

2.2.2. Рекомендации и предложения по развитию института изъятия земель и земельных участков

Рекомендации и предложения по изъятию должны быть направлены на:

- уточнение перечня государственных и муниципальных нужд;
- определение государственных органов, уполномоченных принимать решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, порядка подготовки и принятия этих решений, необходимость которых предусмотрена частью 1 пункта 2 статьи 279 Гражданского кодекса Российской Федерации;
- определение значения государственной регистрации решения уполномоченного органа об изъятии;
- установление сроков, необходимых для изъятия земельных участков;
- установление четкой процедуры прекращения вещных прав на указанные земельные участки.

Одной из проблем, сдерживающей процессы, направленные на развитие территорий, обеспечение сбалансированного учёта экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности, является чрезвычайно узкий перечень случаев, являющихся основанием для изъятия земель для государственных и муниципальных нужд. Более того, необходимо отметить, что содержание статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, содержащей такие нормы, отражает в большей степени интересы лишь федерального уровня, тогда как случаи изъятия земель в целях развития муниципальных образований не нашли отражения, хотя именно на местном уровне вопросы развития территорий приобретают особо актуальный характер.

Примером нормативного определения тех нужд, для которых возможно изъятие земельных участков может быть опыт законодательного регулирования зарубежных стран. Так, в Федеративной Республике Германии вопросы изъятия имущества (по сути, административно-правовые) находятся в ведении земель, что при российских условиях равнозначно уровню субъектов Российской Федерации. В частности, «Закон Баварии об изъятии, подлежащем компенсации» содержит указания на цели изъятия. В соответствии со статьей 1 указанного закона могут изыматься предметы и права для:

- создания и перестройки сооружений, предназначенных для сохранения и укрепления здоровья;
- создания и перестройки сооружений, которые являются объектами образования, культуры, науки;
- создания и перестройки сооружений, которые необходимы для вывоза и переработки отходов;
- создания транспортных линий;
- создания и перестройки сооружений, которые необходимы для общественной безопасности;
- в иных случаях, установленных законами.

В соответствии со статьей 72 Конституции Российской Федерации в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации находятся вопросы владения, пользования и распоряжения землей, а также земельное законодательство. Эти положения в части регулирования земельных отношений нашли свое отражение в Земельном кодексе Российской Федерации. К полномочиям Российской Федерации в области земельных отношений в соответствии со статьей 9 Земельного кодекса Российской Федерации отнесены

следующие полномочия: установление порядка изъятия земельных участков, в том числе путем выкупа, для государственных и муниципальных нужд; изъятие для нужд Российской Федерации земельных участков, в том числе путем выкупа. Статьей 10 Земельного кодекса Российской Федерации определено, что к полномочиям субъектов Федерации в области земельных отношений относятся изъятия, в том числе путем выкупа, земель для нужд субъекта Российской Федерации.

Исходя из этого, целесообразно внесение изменений и дополнений в действующее законодательство, расширяющее перечень оснований изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

В отношении органов исполнительной власти Российской Федерации необходимо определить, что они осуществляют изъятие земельных участков для размещения объектов федерального значения, в частности:

- 1) обороны и безопасности, в том числе охраны государственной границы;
- 2) объектов, создание которых обусловлено международными договорами или соглашениями;
- 3) энергетических систем и систем газоснабжения;
- 4) дорог, путей сообщения и связи;
- 5) для обеспечения космической деятельности;
- 6) особо охраняемых территорий;
- 7) науки и научно-технических объектов;
- 8) размещения органов государственной власти Российской Федерации и сопутствующей инфраструктуры.

В отношении органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации необходимо определить, что ими осуществляется изъятие земельных участков для размещения объектов регионального значения, в частности:

- 1) энергетических систем и систем газоснабжения;
- 2) дорог, путей сообщения, водоснабжения и связи;
- 3) особо охраняемых природных территорий;
- 4) образования, просвещения, культуры и искусства;
- 5) религиозного назначения;
- 6) физической культуры, отдыха и оздоровления населения;
- 7) медицинской помощи и медицинского обслуживания;
- 8) ветеринарной помощи и ветеринарных услуг;
- 9) социальной помощи и обслуживания;

- 10) размещения органов государственной власти субъектов Российской Федерации и сопутствующей инфраструктуры;
- 11) региональных и межмуниципальных инвестиционных, научно-технических и инновационных программ и проектов;
- 12) спасения населения от чрезвычайных происшествий, пожарной безопасности, гражданской обороны.

Органы местного самоуправления муниципальных районов необходимо наделить полномочиями по осуществлению изъятия земельных участков для размещения объектов районного значения, в частности:

- 1) энергетических систем и систем газоснабжения;
- 2) дорог, водоснабжения, канализации и связи;
- 3) особо охраняемых природных территорий;
- 4) образования, просвещения, культуры и искусства;
- 5) религиозного назначения;
- 6) физической культуры, отдыха, досуга и оздоровления населения;
- 7) медицинской помощи и медицинского обслуживания;
- 8) размещения органов местного самоуправления района и сопутствующей инфраструктуры;
- 9) спасения населения от чрезвычайных происшествий,
- 10) гражданской обороны;
- 11) складирования и переработки бытовых отходов;
- 12) устройства кладбищ.

Органы местного самоуправления поселений или городских округов необходимо наделить полномочиями по осуществлению изъятия земельных участков для размещения объектов поселкового значения, в частности:

- 1) энергетических систем и систем газоснабжения;
- 2) дорог, водоснабжения, канализации и связи;
- 3) особо охраняемых природных территорий;
- 4) образования, просвещения, культуры и искусства;
- 5) благоустройства и озеленения;
- 6) религиозного назначения;
- 7) физической культуры, отдыха, досуга и оздоровления населения;
- 8) медицинской помощи и медицинского обслуживания;
- 9) размещения органов местного самоуправления района и сопутствующей инфраструктуры;
- 10) спасения населения от чрезвычайных происшествий,

- 11) гражданской обороны;
- 12) складирования и переработки отходов;
- 13) устройства кладбищ.

В соответствии с частью 1 пункта 2 статьи 279 Гражданского кодекса Российской Федерации государственные органы, уполномоченные принимать решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, порядок подготовки и принятия этих решений определяются федеральным земельным законодательством. Такой порядок отсутствует, что приводит к отсутствию единообразия процедур принятия решений об изъятии земельных участков и может привести к злоупотреблению этим механизмом, что нарушает права собственников и владельцев земельных участков.

В действующем законодательстве не нашли отражения нормы, устанавливающие правила изъятия Российской Федерацией земельных участков у субъектов Российской Федерации или муниципальных образований, субъектом Российской Федерации у Российской Федерации или муниципальных образований, муниципальным образованием у Российской Федерации или субъектов Российской Федерации.

В целях ликвидации указанного пробела целесообразно дополнить Земельный кодекс Российской Федерации положениями, согласно которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть изъяты соответственно в муниципальную или государственную собственность при соблюдении следующих условий:

- 1) данное изъятие отвечает требованиям пункта 1 настоящей статьи;
- 2) изымаемый земельный участок не используется соответствующим собственником непосредственно для осуществления своих полномочий;
- 3) земельный участок не является изъятым из оборота.

В случаях возникновения споров по поводу собственности на земельный участок между органами исполнительной власти Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления в связи с потребностью в земельном участке, вызванной осуществлением их полномочий, целесообразно введение нормы, согласно которой преимущественное право на оставление земельного участка в собственности или на изъятие

земельного участка в свою собственность принадлежит:

- 1) Российской Федерации;
- 2) субъекту Российской Федерации в тех случаях, когда Российская федерация не участвует в споре;
- 3) органам местного самоуправления поселения или городского округа, при том условии, что данный земельный участок находится в составе земель поселений, а в споре не участвуют Российская Федерация или субъект Российской Федерации.

Пунктом 8 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктом 3 статьи 279 и статьей 282 Гражданского кодекса Российской Федерации дается разное толкование сроков, необходимых для изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, при этом следует отметить тождественность их юридического значения. Исходя из этого, целесообразно уточнить подход к исчислению сроков, связанных с изъятием земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также к определению прав лиц (собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов) в связи с ограничением их деятельности по использованию земельных участков.

В реализацию пункта 2 статьи 279 Гражданского кодекса Российской Федерации необходимо определить полномочия Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по установлению собственного порядка принятия решений по изъятию земельных участков и уполномоченного органа, действующего от их имени в ходе изъятия земельных участков.

Планируемые юридические последствия предлагаемых изменений в части изъятия земель состоят в восполнении существующего пробела в законодательстве Российской Федерации и уменьшении рассматриваемых в судебном порядке земельных споров, определении прав и обязанностей участников земельных отношений при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

В качестве последствий реализации предлагаемых мер следует ожидать повышение стабильности рынка недвижимости

за счёт создания регламентированных процедур изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также восполнение существующего пробела в законодательстве Российской Федерации и уменьшение рассматриваемых в судебном порядке земельных споров, определение прав и обязанностей участников земельных отношений при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Анализ регионального опыта применения рассматриваемых институтов позволяет делать выводы о целесообразности их развития исключительно в централизованном порядке и посредством принятия федеральных норм.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

Оценка временных и финансовых затрат на прохождение процедуры землеустройства и государственного кадастрового учета земельных участков

Для целей настоящей оценки были рассмотрены только основные этапы в данной процедуре, а именно:

1. подготовка проекта границ земельного участка и его утверждение;
2. подготовка и получение задания и технического проекта межевания земель;
3. межевание земельного участка (вынос границ в натуру);
4. утверждение (согласование) землеустроительной документации (межевого дела);
5. экспертиза землеустроительной документации (проводится в случае необходимости);
6. государственный кадастровый учет земельного участка.

При этом особое внимание будет обращено на случаи, когда по тем или иным причинам фактические сроки и стоимость будут превышать нормативные.

Таблица 1.

Временные и финансовые затраты на прохождение процедуры землеустройства и государственного кадастрового учета земельных участков и ее отдельных этапов в отдельных городах и субъектах Российской Федерации²

² Таблица составлена по результатам интервью с представителями органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления и профессиональными участниками рынка недвижимости.

№ п/п	Этап	Нормативный срок	Фактический срок	Нормативная стоимость	Фактическая стоимость	Примечание
г. Екатеринбург						
1	подготовка проекта границ земельного участка и его утверждение	не установлен (2 недели – по внутреннему распоряжению)	до 1 мес.	бесплатно	2000 рублей (управление на хозрасчете)	
2	подготовка и получение технического задания и технического проекта межевания земель	не установлен	нет данных	не установлена (по договору с землеустроительной организацией)	нет данных	
3	межевание земельного участка (вынос границ в натуру)	-	около 1 мес.	-	не менее 12000 - 15 000 рублей (зависит от площади)	межевание может проводиться 2 и более раз в случае неутверждения меже-

№ п/п	Этап	Нормативный срок	Фактический срок	Нормативная стоимость	Фактическая стоимость	Примечание
						вого дела
4	утверждение (согласование) землеустроительной документации (межевого дела)	1 месяц (2 недели – по внутреннему приказу, а при повторном рассмотрении документов – 1 неделя)	2-3 мес. (в том числе и при повторном рассмотрении)	бесплатно	бесплатно	
5	экспертиза землеустроительной документации	1,5-2 мес., может быть продлен до 3,5 – 4 мес.	не меньше нормативного	не установлена	нет данных	проводится в случае необходимости
6	государственный кадастровый учет земельного участка	до 1 мес.	2-3 мес.	бесплатно	добровольный взнос – 700 рублей	
Итого		<i>около 4 мес. (без экспертизы), 5,5 – 8 (в</i>	<i>не менее 6,5 - 8,5 мес. (без</i>	<i>не менее 12 – 15 тыс. рублей</i>	<i>не менее 15 – 18 тыс. рублей, плюс</i>	<i>без повторного рас-</i>

№ п/п	Этап	Нормативный срок	Фактический срок	Нормативная стоимость	Фактическая стоимость	Примечание
		<i>случае проведения экспертизы)</i>	<i>экспертизы), 8 – 12,5 (в случае проведения экспертизы)</i>		<i>потери от временных задержек</i>	<i>рения землеустройственной документации</i>
г. Томск						
1	подготовка проекта границ земельного участка (схемы границ) и его утверждение	нет данных	до 2 недель – 1 мес.	нет данных	2000 - 5000 рублей	
2	подготовка и получение технического задания и технического проекта межевания земель	не установлен	не даных	не установлена (по договору с землеустройственной организацией)	нет данных	
3	межевание земель	-	До 2 недель	-	не менее	межевание

№ п/п	Этап	Нормативный срок	Фактический срок	Нормативная стоимость	Фактическая стоимость	Примечание
	мельного участка (вынос границ в натуру)				10000 – 15 000 рублей (зависит от площади)	может проводиться 2 и более раз в случае неутверждения межевого дела
4	утверждение (согласование) землеустроительной документации (межевого дела)	1 мес.	1 - 6 мес.	бесплатно	нет данных	
5	экспертиза землеустроительной документации	1,5-2 мес., может быть продлен до 3,5 – 4 мес.	не меньше нормативного	не установлена	нет данных	проводится в случае необходимости
6	государственный кадастровый	до 1 месяца	До 2-3 мес.	10 рублей	нет данных	

№ п/п	Этап	Нормативный срок	Фактический срок	Нормативная стоимость	Фактическая стоимость	Примечание
	учет земельного участка					
	Итого	<i>около 3 мес. (без экспертизы), 4,5 – 7,5 (в случае проведения экспертизы)</i>	<i>около 6,5 - 10 мес. (без экспертизы), 8 – 15 (в случае проведения экспертизы)</i>	<i>не менее 10 – 15 тыс. рублей</i>	<i>не менее 12 – 20 тыс. рублей, плюс потери от временных задержек</i>	<i>без повторного рассмотрения землеустроительной документации</i>
г. Новгород						
1	подготовка проекта границ земельного участка (схемы границ) и его утверждение	нет данных	до 1-2 мес.	входит в платеж в размере 2600 рублей на подготовку документов	входит в платеж в размере 2600 рублей на подготовку документов	
2	подготовка и получение технического задания и	не установлен	нет данных	не установлена (по договору с зем-	нет данных	

№ п/п	Этап	Нормативный срок	Фактический срок	Нормативная стоимость	Фактическая стоимость	Примечание
	технического проекта межевания земель			леустройственной организацией)		
3	межевание земельного участка (вынос границ в натуру)	-	от 2 недель до 3 мес.	-	не менее 12000 до 30000 рублей (в зависимости от объема)	межевание может проводиться 2 и более раз в случае неутверждения межевого дела
4	утверждение (согласование) землеустройственной документации (межевого дела)	1 месяц	до 3 мес.	входит платеж в размере 2600 рублей на подготовку документов	входит платеж в размере 2600 рублей на подготовку документов	
5	экспертиза землеу-	1,5-2 мес., может быть	не меньше норма-	не установлена	нет данных	проводится в случае

№ п/п	Этап	Нормативный срок	Фактический срок	Нормативная стоимость	Фактическая стоимость	Примечание
	роительной документации	продлен до 3,5 – 4 мес.	тивного			необходимости
6	государственный кадастровый учет земельного участка	до 1 мес.	До 3-4 мес.	1000 рублей	9000 – 12000 рублей (неформальный платеж)	приходится обрабатываться 2 и более раз
Итого		около 3 мес. (без экспертизы), 4,5 - 7 (в случае проведения экспертизы)	не менее (без экспертизы), (в случае проведения экспертизы)	не менее 18200 – 36200 рублей	не менее 26200 – 47200 тыс. рублей, плюс потери от временных задержек	без повторного рассмотрения земельного участка
г. Санкт-Петербург						
Итого			от 4 до 7 мес.		15000 – 30000 рублей	
г. Выборг						
1	подготовка проекта	не установлен	1 – 1,5 мес.	нет данных	1500 – 2000 р.	

№ п/п	Этап	Нормативный срок	Фактический срок	Нормативная стоимость	Фактическая стоимость	Примечание
	границ земельного участка (схемы границ) и его утверждение					
2	подготовка и получение технического задания и технического проекта межевания земель	не установлен		не установлена		
3	межевание земельного участка (вынос границ в натуру)	-	около 1 мес.	-	от 8000 до 10000 рублей (по договору с	
4	утверждение (согласование) землеустройтельной докумен-	не установлена	около 2 недель	не установлена	землеустройтельной организацией)	

№ п/п	Этап	Нормативный срок	Фактический срок	Нормативная стоимость	Фактическая стоимость	Примечание
	тации (межевого дела)					
5	экспертиза землеустроительной документации	1,5-2 мес., может быть продлен до 3,5 – 4 мес.	не меньше нормативного	не установлена	нет данных	проводится в случае необходимости
6	государственный кадастровый учет земельного участка	до 1 мес.	1 неделя – 1 мес.	18 рублей	1500 рублей	
	Итого	<i>нет данных</i>	3,5 – 4 мес. (без экспертизы), до 8 мес. – в случае проведения экспертизы	<i>около 10 тыс. рублей</i>	11 – 15 тыс. рублей	
Гатчинский район						
	Итого	<i>нет данных</i>	2 -3 мес. (без проведения)	<i>нет данных</i>	<i>от 9 до 120 тыс. рублей</i>	

№ п/п	Этап	Нормативный срок	Фактический срок	Нормативная стоимость	Фактическая стоимость	Примечание
			<i>экспертизы)</i>			

Приведенные в таблице данные по трем городам – центрам субъектов Российской Федерации показывают, что процедура проведения землеустройства и кадастрового учета земельных участков является проблемной для большинства субъектов предпринимательства. Как видно, нормативно установленные сроки, тоже весьма немаленькие (около 3-4 месяцев, если не проводится экспертиза землеустроительной документации и не требуется повторное проведение межевых работ и согласование документации в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству), не соблюдаются. Это приводит к торможению реализации сроков инвестиционных проектов, оформления прав на земельные участки, совершения сделок с недвижимостью. При этом следует отметить, что фактические затраты заинтересованных лиц на прохождение данной процедуры, по полученной информации, не сильно превышают нормативные, однако это не означает, что процедура является в целом «недорогой» для заинтересованных лиц. Здесь следует обратить внимание на 2 момента.

Во-первых, серьезное несоблюдение сроков органами власти подталкивает заявителей на решение вопроса «неформальными путями». Очевидно, что в интервью ни предприниматели, ни представители органов власти и посреднических фирм не раскрывали данные моменты прохождения административной процедуры, особенно размеры подобных затрат.

Во-вторых, задержка в сроках прохождения тех или иных этапов процедуры приводит к упущенной выгоде предпринимателя. Еще более серьезными становятся финансовые затраты в случае, если землеустроительная документация не прошла утверждение в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству или кадастровый учет в ФГУ «Земельная кадастровая палата». Подобные проблемы у многих предпринимателей возникают достаточно часто по различным

объективным и субъективным причинам, в том числе и в силу отсутствия четко прописанного нормативно-правового регулирования процедуры проведения землеустройства и современных методических документов (инструкций) по данному вопросу.

Также следует отметить, что в некоторых субъектах Российской Федерации и отдельных муниципальных образованиях, особенно небольших городах, рынок землеустроительных услуг контролируется 1-2 крупными землеустроительными организациями, аффилированными с местными Комитетами по земельным ресурсам и землеустройству. Типичный пример – г. Великий Новгород, где крупнейшим игроком на данном рынке является ООО «Азимут». Такие организации располагают базой данной по земельным участкам города и планами на них, они выполняют работы быстрее и зачастую дешевле, у них, как правило, проблем с прохождением документации в органах власти не возникает. Со своей стороны Комитеты предпочитают получать на утверждение землеустроительную документацию от подобных организаций, сокращая сроки проверок, тогда как к продукции прочих землеустроителей они относятся с большим вниманием и пристрастием.

ГЛАВА ГОРОДА НОВОУРАЛЬСКА**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 16 мая 2003 г. № 1357****ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ
"О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ
НА ТЕРРИТОРИИ МО ЗАТО Г. НОВОУРАЛЬСК"**

На основании Земельного кодекса № 136-ФЗ от 25.10.2001, Закона РФ "О закрытом административно-территориальном образовании", Закона РФ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" постановляю:

Утвердить Положение "О порядке предоставления земельных участков на территории МО ЗАТО г. Новоуральск" (приложение).

Глава города
В.Е.ФЕЛЬДМАН

Приложение
к постановлению
Главы г. Новоуральска
от 16 мая 2003 г. № 1357

**ПОЛОЖЕНИЕ
"О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ
НА ТЕРРИТОРИИ МО ЗАТО Г. НОВОУРАЛЬСК"**

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение "О порядке предоставления земельных участков, расположенных на территории муниципального образования г. Новоуральск" определяет процедуры обращения заинтересованных лиц в орган местного самоуправления, рассмотрения поступивших документов, их согласования и принятия решения о предоставлении земельного участка либо об отказе в таком предоставлении, а также определяет компетенцию отделов городской администрации и уполномочивает на управление и распоряжение земельными участками Комитет по управлению имуществом города (КУИГ).

1.2. Действие Положения "О порядке предоставления земельных участков" распространяется на все земли ЗАТО г. Новоуральска, за исключением земель, находящихся в федеральной, государственной и частной собственности, до разграничения государственной собственности на землю.

1.3. Земельные участки на территории муниципального образования могут быть предоставлены в постоянное (бессрочное) пользование, аренду и безвозмездное срочное пользование. Право собственности на землю на территории муниципального образования ограничено ст. 27 Земельного кодекса РФ № 136-ФЗ от 25.10.2001.

Если фактически используемая площадь земельного участка превышает площадь, указанную в свидетельстве о праве собственности на землю, то по таким земельным участкам гражданам для приведения в соответствие необходимо выкупить у муниципального образования остальную часть земельного участка по ценам, установленным ст. 2 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" от 25 октября 2001 года или оформить в аренду, если возможен раздел земельного участка на части, каждая из которых образует самостоятельный участок.

1.4. В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям; федеральным казенным предприятиям; органам

государственной власти и органам местного самоуправления.

1.5. В безвозмездное срочное пользование земельные участки могут быть предоставлены государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, органам государственной власти и органам местного самоуправления на срок не более чем один год.

1.6. В аренду земельные участки предоставляются юридическим лицам, гражданам, лицам без гражданства, иностранным гражданам.

1.7. Права на земельный участок возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, а также на основании постановлений Главы города и удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

1.8. На территории муниципального образования г. Новоуральск права владения, пользования и распоряжения землей могут быть ограничены решениями, вытекающими из ограничений на въезд и (или) постоянное проживание.

1.9. Земельные участки на территории муниципального образования г. Новоуральск предоставляются для целей строительства с предварительным согласованием места размещения объекта и без предварительного согласования места размещения объекта; для целей, не связанных со строительством; для эксплуатации зданий, строений и сооружений при переходе и возникновении права на здание, строение и сооружение.

1.10. Для обеспечения интересов муниципального образования г. Новоуральск и населения города постановлением Главы города могут устанавливаться публичные сервитуты при предоставлении земельного участка либо в процессе текущего использования земельного участка по обращению заинтересованных организаций - юридических лиц и объединений граждан.

Особенность установления публичных сервитутов на пользование земельными участками предусматривается гражданским, земельным, природоохранным, градостроительным законодательством.

1.11. Соблюдение правил использования и охраны земель, содержащихся в актах органа местного

самоуправления, осуществляется муниципальным земельным контролем. Порядок ведения контроля определяется специальным положением.

II. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА С ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫМ СОГЛАСОВАНИЕМ МЕСТ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ

2.1. Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта производится в случае отсутствия градостроительной документации, утвержденной в установленном порядке, осуществляется в следующем порядке:

- выбор земельного участка, принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта;
- проведение работ по формированию земельного участка;
- государственный кадастровый учет земельного участка;
- принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства.

2.2. Для предварительного согласования места размещения объекта юридические и физические лица подают заявление на имя Главы города о возможности строительства объекта недвижимости (приложение № 1 - не приводится).

2.3. После предварительного рассмотрения Главой города заявка передается в отдел архитектуры и градостроительства для предварительной проработки. Отдел архитектуры и градостроительства в течение месяца направляет в адрес заявителя за подписью Главы города ответ о положительном решении и подготовке материалов для рассмотрения предложения заявителя на городской межведомственной комиссии по выбору (предоставлению) земельных участков для строительства объектов или аргументированный ответ об отказе от дальнейшего рассмотрения заявки.

2.4. Для рассмотрения на городской межведомственной комиссии заявитель представляет в общий отдел городской администрации заявление (приложение № 2 - не приводится) на имя Главы города, а в отдел архитектуры и градостроительства - следующие документы:

- копии и подлинники документов, подтверждающие ФИО, адрес заявителя и сведения о государственной

- регистрации частного предпринимателя либо юридического лица;
- обоснование инвестиций в строительство или ходатайство (декларацию) о намерениях и другие текстовые и графические материалы, обосновывающие предложение заявителя;
 - геоподоснову участка строительства;
 - документы, подтверждающие право собственности на строения, расположенные на испрашиваемом участке, и мнение собственника о возможности сноса или реконструкции этих строений;
 - эскизные проработки места размещения объекта и его архитектурного вида.

2.5. Специалистами отдела архитектуры и градостроительства при приемке документов сверяются подлинники и копии документов и делается отметка о верности ксерокопии. Документы регистрируются в книге учета поступивших заявлений.

Срок рассмотрения заявки исчисляется с момента представления в отдел архитектуры и градостроительства полного пакета документов, указанных в пункте 2.4.

2.6. Срок подготовки материалов для рассмотрения на городской межведомственной комиссии устанавливается по согласованию с заявителем, но не более 15 календарных дней.

2.7. В результате рассмотрения на межведомственной комиссии заявки отдел архитектуры и градостроительства в недельный срок направляет заявителю за подписью Главы города мотивированный отказ или направляет материалы на доработку по замечаниям комиссии для повторного рассмотрения. При положительном решении комиссии отдел архитектуры и градостроительства выдает заявителю разрешительное письмо за подписью Главы города на сбор технических условий, заключений и согласований для проектирования объекта и акт о выборе земельного участка с проектом границ земельного участка, согласованным с КУИГом и комитетом по земельным ресурсам и землеустройству.

2.8. На основании положительного решения комиссии:

- заявитель или иное лицо по доверенности и договору с заявителем осуществляет сбор технических условий, заключений и согласований для акта о выборе земельного участка;

- отдел архитектуры и градостроительства в трехдневный срок через управление делами в средствах массовой информации информирует население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

2.9. Перечень организаций, в которых необходимо получать предварительные согласования, заключения и технические условия на проектирование, устанавливает отдел архитектуры и градостроительства исходя из характеристики объекта, его инженерного обеспечения, конкретной градостроительной ситуации в соответствии с федеральным законодательством, определяющим компетенцию надзорных, инженерно-технических и эксплуатационных организаций, расположенных на территории города Новоуральск.

2.10. Срок действия разрешительного письма на сбор технических условий и согласований составляет шесть месяцев со дня принятия положительного решения на городской межведомственной комиссии.

2.11. Сроки рассмотрения заявки заявителя на получение согласований, заключений и технических условий в надзорных, инженерно-технических и эксплуатационных организациях города составляют:

- получение согласований - не более пяти рабочих дней;
- выдача технических условий - не более десяти календарных дней;
- подготовка комплексного заключения или других исходных данных для проектирования, связанных с необходимостью проведения дополнительных исследований и работы с архивными материалами, - не более 20 календарных дней.

2.12. Необоснованные отказ или задержка в выдаче согласований, технических условий и заключений могут быть обжалованы заявителем в установленном законом порядке.

2.13. Срок действия технических условий, заключений и согласований не может быть меньше трех лет. Выданные условия должны быть неизменными на протяжении указанного срока.

2.14. Согласованный акт о выборе земельного участка, а в случае предполагаемого изъятия земельного участка к акту прилагаются расчеты убытков собственников земельных участков, землепользователей, арендаторов, интересы которых могут быть затронуты возможным изъятием земельного участка,

расчеты потерь сельскохозяйственного производства или потерь лесного хозяйства. Собранные технические условия, заключения и согласования представляются заявителем в отдел архитектуры и градостроительства для подготовки проекта постановления Главы города о предварительном согласовании места размещения и разработки архитектурно-планировочного задания на проектирование объекта.

2.15. В случае непредставления материалов в срок согласно пункту 2.10 решение межведомственной комиссии, выданное разрешительное письмо и заявка заявителя считаются аннулированными без компенсации заявителю произведенных затрат.

2.16. В отдельных случаях действие разрешительного письма может быть продлено по решению городской межведомственной комиссии.

2.17. После рассмотрения представленных заключений, согласований и технических условий отдел архитектуры и градостроительства в течение семи календарных дней подготавливает проект постановления Главы города о предварительном согласовании места размещения объекта (об утверждении акта о выборе и проекта границ земельного участка и заключении договора о резервировании земельного участка на срок выполнения проектно-изыскательских работ) или об отказе в размещении объекта. Постановление о предварительном согласовании места размещения объекта действует в течение трех лет.

2.18. После подписания Главой города постановления о предварительном согласовании места размещения объекта заявитель в двухнедельный срок заключает с Комитетом по управлению имуществом города договор о резервировании земельного участка и в течение семи календарных дней оформляет в отделе архитектуры и градостроительства заказ на разработку архитектурно-планировочного задания (АПЗ).

2.19. На основании представленных заявителем предварительных согласований, технических условий и заключений по эскизным проработкам места размещения объекта и его архитектурного вида отдел архитектуры и градостроительства в течение одного месяца подготавливает и выдает заявителю архитектурно-планировочное задание на проектирование объекта. Срок действия АПЗ определяется в соответствии с установленным постановлением Главы города сроком проектирования и строительства объекта, но не более

трех лет.

2.20. На основании постановления Главы города о предварительном согласовании места размещения объекта заявителем проводятся проектные и изыскательские работы для строительства объекта, установление границ земельного участка на местности и постановка земельного участка на государственный кадастровый учет.

2.21. Основанием для заключения договора о разработке проектной документации на строительство является постановление Главы города о предварительном согласовании места размещения объекта, архитектурно-планировочное задание на проектирование, выданное отделом архитектуры и градостроительства, и договор резервирования земельного участка на время проведения проектно-изыскательских работ.

2.22. Согласованная с отделом архитектуры и градостроительства, утвержденная и прошедшая экспертизу проектная документация в полном объеме с выпиской из государственного кадастрового учета земельного участка является основанием для подготовки постановления Главы города о предоставлении земельного участка для строительства объекта и получения соответствующего разрешения (специального разрешения) на строительство объекта.

Один экземпляр копий проектной документации, а также материалы комплексных инженерных изысканий для строительства передаются заявителем в фонд отдела архитектуры и градостроительства.

2.23. После постановки земельного участка на государственный кадастровый учет граждане и юридические лица, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются к Главе города с заявлением (приложение N 3 - не приводится).

2.24. Одновременно с заявлением о предоставлении земельного участка для строительства заявитель представляет в отдел земельных отношений КУИГа копии и подлинники документов о регистрации частного предпринимателя либо юридического лица; кадастровый план земельного участка.

Документы регистрируются в книге учета поступивших заявлений.

Срок рассмотрения заявки исчисляется с момента представления в отдел земельных отношений КУИГа полного пакета вышеуказанных документов.

2.25. На основании заявления отдел земельных отношений

КУИГа готовит проект постановления Главы города о предоставлении земельного участка для строительства и договор аренды земельного участка. Срок, на который предоставляется земельный участок, устанавливается в соответствии с проектной документацией. Постановление Главы города о предоставлении земельного участка для строительства принимается в двухнедельный срок, и копия постановления в семидневный срок выдается заявителю.

2.26. Государственную регистрацию договора аренды земельного участка, заключенного на срок более одного года, производит арендатор в течение одного месяца после подписания договора.

III. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА БЕЗ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА

3.1. Предоставление земельных участков строительства без предварительного согласования места размещения объекта на землях поселений производится в соответствии с градостроительной документацией на торгах (конкурсах, аукционах), в соответствии с Правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 808 от 11 ноября 2002 г.

3.2. Для приобретения прав на земельный участок для строительства без предварительного согласования места размещения объекта граждане и юридические лица обращаются к Главе города с заявлением о предоставлении земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта, в котором в обязательном порядке указываются:

- ФИО и адрес заявителя или сведения о государственной регистрации юридического лица;
- назначение объекта строительства;
- местонахождение земельного участка и его размеры;
- испрашиваемое право на земельный участок (срок аренды).

Прием документов осуществляют специалисты КУИГа.

3.3. В соответствии с п. 4 ст. 30 Земельного кодекса РФ КУИГ совместно с отделом архитектуры и градостроительства проводит работы по формированию земельного участка,

которые включают в себя:

- на основании градостроительной документации и сведений Государственного земельного кадастра изготавливается проект границ земельного участка и утверждается постановлением Главы города;
- устанавливаются на местности границы земельного участка, и проводится государственный кадастровый учет земельного участка;
- отдел архитектуры и градостроительства совместно с МНУ УКС г. Новоуральска определяют разрешенное использование земельного участка и технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

3.4. КУИГ готовит постановление Главы города "О проведении торгов по продаже права аренды земельного участка", публикует в средствах массовой информации сообщение о проведении торгов и осуществляет прием заявок о предоставлении земельного участка для строительства либо готовит постановление Главы города "О предоставлении земельного участка без проведения торгов".

3.5. Проводятся торги по продаже права аренды на заключение договора аренды земельного участка, если поступило две и более заявки о предоставлении земельного участка.

3.6. Подписывается протокол о результатах торгов или подписывается договор аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов. Государственную регистрацию договора аренды земельного участка проводит арендатор в течение одного месяца после подписания договора.

3.7. Землеотводное дело, состоящее из:

- заявлений граждан и юридических лиц;
- постановления Главы города "Об утверждении проекта границ земельного участка для строительства без предварительного согласования" и "О проведении торгов";
- проекта границ земельного участка;
- разрешенное использование земельного участка и технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;
- межевого дела и кадастровой выписки на земельный участок;
- протокола торгов;

- договора аренды земельного участка,
хранится в отделе земельных отношений КУИГа.

3.8. Предоставление земельных участков юридическим и физическим лицам без предварительного согласования места размещения объекта и без проведения торгов производится в случае выполнения муниципальных программ по строительству социально значимых объектов.

IV. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ГРАЖДАНАМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НА КОТОРЫХ РАСПОЛОЖЕНЫ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ, НАХОДЯЩИЕСЯ В СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН, ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ И МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

4.1. Граждане и юридические лица для приобретения прав на земельные участки, на которых расположены здания и сооружения, находящиеся в их собственности (либо предоставленные им в аренду, хозяйственное ведение, оперативное управление из муниципальной собственности), обращаются к Главе города с заявлением о предоставлении земельного участка. В заявлении в обязательном порядке указываются:

- ФИО и адрес заявителя либо сведения о государственной регистрации юридического лица;
- испрашиваемое целевое использование земельного участка;
- испрашиваемое право на земельный участок;
- размеры и площадь земельного участка.

К заявлению должны быть приложены кадастровый план земельного участка и документы, подтверждающие размер здания, строения или сооружения и государственную регистрацию прав на них.

Заявление направляется (принимается) в КУИГ для исполнения, где регистрируется в книге учета поступивших заявлений. При приемке документов сверяются подлинники и копии документов, делается отметка о верности документов. Документы возвращаются заявителю, если они представлены не в полном объеме.

4.2. При отсутствии кадастрового плана на испрашиваемый земельный участок за счет средств владельца объекта недвижимости проводятся работы по территориальному

землеустройству для изготовления проекта границ земельного участка. Проект границ земельного участка согласовывается с заявителем, отделом архитектуры и градостроительства, комитетом по земельным ресурсам и землеустройству и утверждается постановлением Главы города в месячный срок.

4.3. На основании проекта границ земельного участка заявитель устанавливает границы земельного участка на местности.

4.4. В двухнедельный срок со дня представления материалов выноса проектных границ на местности принимается постановление Главы города о предоставлении земельного участка под объектом недвижимости.

4.5. Правообладатель ставит земельный участок на государственный кадастровый учет и в недельный срок обязан оформить правоудостоверяющие документы на земельный участок.

4.6. Землеотводное дело, состоящее из:

- заявления;
- проекта границ земельного участка или кадастрового плана;
- документов, подтверждающих размер здания, строения, сооружения и государственную регистрацию права на них либо договора аренды на здание, строение, сооружение;
- постановления Главы города об утверждении проекта границ и предоставлении земельного участка в пользование;
- договора аренды земельного участка,
хранится в отделе земельных отношений КУИГа.

4.7. При отчуждении объектов недвижимости в обязательном порядке происходит переоформление прав на земельные участки.

V. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ГРАЖДАНАМ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ СО СТРОИТЕЛЬСТВОМ

5.1. Для приобретения прав на земельные участки для целей, не связанных со строительством (ведение садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства и др.), граждане обращаются к Главе города с заявлением о предоставлении земельного участка. В заявлении в обязательном порядке указываются:

- Ф.И.О. и адрес заявителя;
- цель, для которой предполагается использовать земельный участок;
- местоположение и размер земельного участка;
- испрашиваемое право на земельный участок.

Заявления принимаются специалистами КУИГа и регистрируются в книге учета поступивших заявлений. К заявлению прилагается кадастровый план земельного участка, если участок уже сформирован и поставлен на кадастровый учет.

5.2. При отсутствии кадастрового плана копия заявления направляется в отдел архитектуры и градостроительства для подготовки заключения о соответствии испрашиваемого земельного участка градостроительной документации, если земельный участок предоставляется из земель поселений, и в комитет по земельным ресурсам и землеустройству для получения сведений государственного земельного кадастра. Указанные заключения и сведения представляются в КУИГ в течение двух недель. В случае отрицательного заключения отдела архитектуры и градостроительства и комитета по земельным ресурсам и землеустройству Глава города направляет заявителю отказ в предоставлении земельного участка. На основании заявления гражданина, положительного заключения отдела архитектуры и градостроительства и сведений государственного земельного кадастра КУИГ поручает соответствующей землеустроительной организации провести работы по территориальному землеустройству с целью изготовления проекта границ земельного участка в течение двух недель.

5.3. Проект границ земельного участка согласовывается с заявителем, отделом архитектуры и градостроительства, комитетом по земельным ресурсам и землеустройству и утверждается постановлением Главы города в месячный срок. КУИГ публикует информацию о земельных участках, которые предоставляются гражданам.

5.4. На основании проекта границ земельного участка заявитель устанавливает границы земельного участка на местности.

5.5. В двухнедельный срок со дня представления материалов выноса проектных границ на местности принимается постановление Главы города о предоставлении испрашиваемого земельного участка.

5.6. Правообладатель ставит земельный участок на государственный кадастровый учет и в недельный срок обязан оформить правоудостоверяющие документы на земельный участок.

5.7. Землеотводное дело, состоящее из:

- заявления гражданина;
 - заключений и сведений отдела архитектуры и градостроительства и комитета по земельным ресурсам и землеустройству;
 - проекта границ земельного участка;
 - постановления Главы города об утверждении проекта границ и предоставлении земельного участка;
 - договора аренды земельного участка,
- хранится в отделе земельных отношений КУИГа.

VI. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

6.1. Предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства на землях поселений производится в соответствии с градостроительной документацией на торгах или без проведения торгов. Максимальный срок, на который предоставляется земельный участок для индивидуального жилищного строительства, - пять лет.

6.2. Для приобретения прав на земельный участок для индивидуального жилищного строительства граждане обращаются к Главе города с заявлением о предоставлении земельного участка, в котором в обязательном порядке указываются:

- ФИО и адрес заявителя;
- назначение объекта строительства - строительство индивидуального жилого дома;
- местонахождение земельного участка и его примерные размеры;
- испрашиваемое право на земельный участок (срок аренды).

Прием документов осуществляют специалисты КУИГа. Документы регистрируются в книге учета поступивших заявлений.

6.3. КУИГ совместно с отделом архитектуры и градостроительства на основании градостроительной документации и сведений государственного земельного кадастра изготавливает проект границ земельного участка. Проект границ земельного участка утверждается постановлением Главы города.

6.4. На основании постановления об утверждении проекта границ земельного участка заявитель получает в отделе архитектуры и градостроительства архитектурно-планировочное задание, разрабатывает проект на строительство жилого дома, выполняет межевание земельного участка и производит государственный кадастровый учет земельного участка.

6.5. В двухнедельный срок со дня представления кадастрового плана земельного участка КУИГ готовит проект постановления Главы города о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства и договор аренды земельного участка.

6.6. Землеотводное дело, состоящее из:

- заявления;
 - проекта границ земельного участка, кадастрового плана;
 - постановлений Главы города "Об утверждении проекта границ" и "О предоставлении земельного участка";
 - договора аренды земельного участка,
- хранится в отделе земельных отношений КУИГа.

VII. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ГАРАЖЕЙ (ГАРАЖНЫХ БОКСОВ)

7.1. Предоставление земельных участков для строительства индивидуальных гаражей на землях поселений производится в соответствии с градостроительной документацией на торгах или без проведения торгов. Максимальный срок, на который предоставляется земельный участок для строительства, - три года.

7.2. Для приобретения прав на земельные участки для строительства индивидуальных гаражей граждане обращаются к Главе города с заявлением о предварительном согласовании места размещения индивидуального гаража.

7.3. Отдел архитектуры и градостроительства рассматривает заявление и в течение 15 календарных дней выдает заявителю акт о выборе земельного участка с проектом

границ земельного участка, согласованным с КУИГом и комитетом по земельным ресурсам и землеустройству, или отказ в предоставлении земельного участка.

7.4. После согласования акта о выборе земельного участка отдел архитектуры и градостроительства совместно с КУИГом готовит проект постановления Главы города об утверждении акта о выборе земельного участка и предоставлении земельного участка для строительства индивидуального гаража. Копия постановления Главы города в семидневный срок выдается гражданину.

7.5. На основании постановления Главы города о предоставлении земельного участка для строительства индивидуального гаража гражданином в месячный срок проводятся работы по установлению границ земельного участка на местности и постановке земельного участка на государственный кадастровый учет.

7.6. После предоставления гражданином кадастрового плана земельного участка отдел земельных отношений КУИГа готовит договор аренды земельного участка. Государственную регистрацию договора аренды земельного участка, заключенного на срок более одного года, производит арендатор в течение одного месяца после подписания договора аренды.

Приложение 3

Проект

ЗАКОН

АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ

О резервировании земельных участков для государственных нужд области или муниципальных нужд

Принят областным Советом народных депутатов

Настоящий Закон в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации регулирует отношения, связанные с

резервированием земельных участков для государственных нужд области или муниципальных нужд, на территории области.

Статья 1. Общие положения

1. Резервирование земельных участков для государственных нужд области или муниципальных нужд может осуществляться на землях всех категорий независимо от формы собственности путем установления ограничений прав на земельные участки (части земельных участков), предназначенные для государственных или муниципальных нужд на основании градостроительной и землеустроительной документации, документов территориального планирования, утвержденных в установленном порядке.

2. Резервирование земельных участков для государственных нужд области или муниципальных нужд является основанием для последующего изъятия (выкупа) земельных участков для государственных нужд области или муниципальных нужд, осуществленного в установленном порядке органами государственной власти области, органами местного самоуправления.

3. При предварительном согласовании выбора места размещения объекта для государственных нужд области или муниципальных нужд осуществляется краткосрочное резервирование земельных участков для государственных нужд области или муниципальных нужд сроком до 3 лет, в остальных случаях может осуществляться долгосрочное резервирование сроком до 25 лет.

4. Возмещение убытков при изъятии (выкупе) зарезервированных земельных участков для государственных нужд области или муниципальных нужд осуществляется в порядке, установленном федеральным и областным законодательством.

Статья 2. Основания для резервирования земельных участков для государственных нужд области или муниципальных нужд

Резервирование земельных участков для государственных нужд области или муниципальных нужд осуществляется в случаях:

1) предусмотренных документами территориального

планирования развития территории и размещения, реконструкции объектов капитального строительства регионального и местного значения, в том числе:

- а) объектов энергетических систем областного значения;
 - б) объектов электро- и газоснабжения в границах муниципального района;
 - в) объектов транспорта, путей сообщения, информатики и связи областного значения;
 - г) автомобильных дорог общего пользования между населенными пунктами, мостов и иных транспортных инженерных сооружений вне границ населенных пунктов в границах муниципального района;
 - д) линейных объектов регионального значения, обеспечивающих деятельность субъектов естественных монополий;
 - е) иных объектов, размещение которых необходимо для осуществления определенных федеральными законами и законами области полномочий Амурской области и полномочий органов местного самоуправления;
- 2) связанных со строительством иных объектов областного и местного значения, в том числе объектов социального, культурно-бытового назначения, жилищного фонда, объектов, строительство которых предусмотрено областными адресно-инвестиционными программами;
- 3) предварительного согласования места размещения объекта для государственных нужд области или муниципальных нужд;
- 4) связанных с созданием новых и расширением существующих земель особо охраняемых природных территорий областного и местного значения;
- 5) в иных установленных федеральными законами и законами области случаях.

Статья 3. Порядок рассмотрения ходатайств о резервировании земельных участков для государственных нужд области или муниципальных нужд

1. В зависимости от того, для чьих нужд резервируются земельные участки, принятие решения о резервировании осуществляются соответственно органами государственной власти области или органами местного самоуправления.

2. Ходатайство о необходимости резервирования земельных

участков направляется:

- а) губернатору области - структурными подразделениями Администрации области и иными заинтересованными лицами в случае резервирования земельных участков для государственных нужд области;
- б) главе муниципального образования, на территории которого предполагается изъятие земельных участков, - структурными подразделениями администрации данного муниципального образования и иными заинтересованными лицами в случае резервирования земельных участков для муниципальных нужд.

К ходатайству о резервировании земельных участков прилагаются:

- а) градостроительная и землеустроительная документация, документы планирования, развития и использования земель, утвержденные в установленном порядке;
- б) картографические материалы;
- в) сведения о правовом режиме земельных участков, их качественных характеристиках, в том числе показателях состояния плодородия земель для отдельных категорий земель, наличии и состоянии объектов недвижимого имущества, прочно связанных с земельными участками (частями земельных участков), сведения о категории земель, о целевом назначении земельных участков и о предполагаемом их использовании.

3. С целью рассмотрения ходатайства о резервировании земельных участков:

- а) распоряжением губернатора области создается постоянная межведомственная комиссия для рассмотрения вопросов о резервировании земельных участков для государственных нужд области, в состав которой входят представители органов государственной власти области, а также представители заинтересованных территориальных органов федеральных органов государственной власти и органов местного самоуправления;
- б) решением главы местного самоуправления создается постоянная межведомственная комиссия для рассмотрения вопросов о резервировании земельных участков для муниципальных нужд, в состав которой входят представители органов местного самоуправления, а также представители заинтересованных

территориальных органов федеральных органов государственной власти.

Собственники, землевладельцы, землепользователи или арендаторы земельных участков, которые предполагается зарезервировать для государственных нужд области или муниципальных нужд, или их представители вправе присутствовать на заседаниях соответствующих постоянных межведомственных комиссий при обсуждении и принятии решений, связанных с резервированием земельных участков, и давать необходимые пояснения, знакомиться со всеми документами и материалами, а также представлять необходимые документы и материалы.

Указанные лица должны быть в письменной форме заблаговременно извещены о дате и месте заседаний постоянных межведомственных комиссий по рассмотрению вопросов резервирования земельных участков.

Постоянные межведомственные комиссии на своих заседаниях рассматривают представленные документы и материалы, в случае необходимости запрашивают дополнительные документы и материалы и готовят свои заключения о необходимости или об отсутствии необходимости резервирования земельных участков, на основании которых:

- а) департамент Администрации области по управлению государственным имуществом области подготавливает проект постановления губернатора области о резервировании земельных участков для государственных нужд области или отказ в резервировании земельных участков для государственных нужд области;
- б) специально уполномоченный орган местного самоуправления подготавливает проект правового акта главы местного самоуправления о резервировании земельных участков для муниципальных нужд или отказ в резервировании земельных участков для муниципальных нужд.

Статья 4. Согласование решений о резервировании земельных участков для государственных нужд области или муниципальных нужд

1. Решение о резервировании земельных участков до его подписания уполномоченным лицом в обязательном порядке

подлежит согласованию с:

- а) органами местного самоуправления, на территории которых резервируются земельные участки;
- б) департаментом архитектуры и строительства Администрации области - по земельным участкам, резервируемым для государственных нужд области;
- в) департаментом агропромышленного комплекса Администрации области - в отношении земель сельскохозяйственного назначения;
- г) управлением Федеральной службы по надзору в сфере природопользования по Амурской области - в отношении земель особо охраняемых территорий;
- д) агентством лесного хозяйства по Амурской области - в отношении земель лесного фонда;
- е) департаментом Администрации области по управлению государственным имуществом области - по земельным участкам, резервируемым из государственной собственности области.

2. Решение о резервировании земельных участков с приложением к нему проектов границ земельных участков, где в графической и текстовой формах отражаются границы земельных участков (или их частей), необходимых для государственных нужд области или муниципальных нужд, и обоснование резервирования земельных участков, а также иные документы направляются указанным в пункте 1 настоящей статьи органам для согласования в десятидневный срок.

В случае непоступления в установленный срок от органов, указанных в пункте 1 настоящей статьи, согласования или мотивированного отказа в согласовании решения решение считается согласованным с этими органами.

3. В случае получения обоснованного отказа в согласовании решения о резервировании земельных участков для государственных нужд области, для муниципальных нужд департамент Администрации области по управлению государственным имуществом области, орган местного самоуправления соответственно по истечении установленного срока согласования направляет все результаты согласований в соответствующую постоянную межведомственную комиссию для повторного рассмотрения вопроса резервирования земельных участков.

Если в результате повторного рассмотрения вопроса резервирования земельных участков постоянная

межведомственная комиссия придет к заключению:

- а) о необоснованности отказа в согласовании - она вправе вынести решение о признании согласованным решения о резервировании земельных участков;
- б) об обоснованности отказа в согласовании - она принимает решение о необходимости устранения выявленных нарушений или об отказе в резервировании земельных участков.

Статья 5. Принятие решения о резервировании земельных участков для государственных нужд области или муниципальных нужд

1. Решение о резервировании земельных участков для государственных нужд области или муниципальных нужд, принимается губернатором области или органом местного самоуправления при наличии документов территориального планирования, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

2. Решение о резервировании земельного участка (части земельного участка) должно содержать:

- а) сведения о категории земель, местоположении (адресных ориентирах) и площади земельного участка;
- б) сведения о сроке и цели его резервирования;
- в) сведения об устанавливаемых в связи с резервированием земельного участка ограничений хозяйственной деятельности;
- г) в случае резервирования земельных участков находящихся в частной собственности, аренде, постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненном наследуемом владении указываются собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, обладатели сервитутов.

К правовому акту о резервировании земельных участков прилагаются проекты границ земельных участков, в которых в графической и текстовой формах отражаются границы земельных участков (или их частей), необходимых для государственных нужд области или муниципальных нужд, а также обоснование резервирования земельных участков и иные документы.

3. Правовой акт о резервировании земельных участков

подлежит официальному опубликованию.

4. В случае изменения градостроительной и землеустроительной документации, документов планирования, развития и использования земель, на основании которых было принято решение о резервировании земельного участка, данное решение должно быть приведено в соответствие с указанными изменениями.

Статья 6. Информирование землепользователей, землевладельцев, арендаторов, собственников земельных участков о резервировании земельных участков для государственных нужд области или муниципальных нужд

Правовой акт о резервировании земельных участков, в семидневный срок с момента его принятия соответствующим лицом, направляется с уведомлением землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков, находящихся в государственной областной или муниципальной собственности, законные интересы которых затрагиваются в результате такого резервирования, а также гражданам и юридическим лицам, являющимся собственниками земельных участков, которые резервируются для государственных нужд области или муниципальных нужд.

Уведомление с правовым актом направляется департаментом Администрации области по управлению государственным имуществом области в случае резервирования земельных участков для государственных нужд области или органом местного самоуправления в случае резервирования земельных участков для муниципальных нужд заказной корреспонденцией с подтверждением о вручении.

Статья 7. Ограничения прав на земельные участки в связи с резервированием их для государственных нужд области или муниципальных нужд

1. С момента вступления в силу решения о резервировании земельных участков для государственных нужд области или муниципальных нужд, на данный земельный участок накладываются соответствующие ограничения прав

хозяйственной деятельности, которые сохраняются при переходе прав на такие земельные участки от одного лица к другому, переоформлении прав на эти земельные участки, а также при разделении или слиянии указанных земельных участков.

2. При резервировании земельных участков, находящихся в государственной собственности области или муниципальной собственности и свободных от прав третьих лиц, такие земельные участки могут быть предоставлены в аренду в соответствии с категорией земель и разрешенным использованием земельных участков на срок, не превышающий срок резервирования, для целей не связанных со строительством, в том числе для размещения временных объектов, в соответствии с категорией земель и разрешенным использованием земельных участков.

3. В случае осуществления землепользователем, землевладельцем, арендатором или собственником земельного участка, улучшений земельного участка и объектов недвижимости, расположенных на данном земельном участке (части земельного участка), которые повышают их ценность, после получения ими уведомления о резервировании земельного участка, указанные лица несут риск отнесения на них затрат и убытков, связанных с его улучшением.

4. Возникающие между заинтересованными лицами споры по вопросу резервирования земельных участков для государственных нужд области или муниципальных нужд разрешаются в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Статья 8. Возмещение землепользователям, землевладельцам, собственникам и арендаторам земельных участков убытков связанных с ограничением прав на их земельные участки зарезервированные для государственных нужд области или муниципальных нужд

1. Если в результате резервирования земельного участка для государственных нужд области или муниципальных нужд, существенно ограничиваются права и хозяйственная деятельность землепользователя, землевладельца, собственника и арендатора земельного участка, такое лицо вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления зарезервировавшего земельный участок, соразмерного возмещения убытков.

2. Размер убытков, причиненных землепользователю, землевладельцу, собственнику и арендатору земельного участка в связи резервированием земельного участка для государственных нужд области или муниципальных нужд и ограничением их прав и хозяйственной деятельности, определяется по соглашению сторон.

В случае, не достижения согласия между сторонами, споры связанные с определением размера убытков, рассматриваются в судебном порядке.

2. Убытки, причиненные землепользователю, землевладельцу, собственнику и арендатору земельных участков в связи с ограничением прав на земельный участок зарезервированный для государственных нужд области или муниципальных нужд возмещаются за счет средств соответствующих бюджетов или лицами в пользу которых зарезервирован земельный участок.

Статья 9. Приведение нормативных правовых актов области и органов местного самоуправления в соответствие с настоящим Законом

1. Нормативные правовые акты области и органов местного самоуправления, принятые до вступления в силу настоящего Закона, применяются в части, не противоречащей настоящему Закону.

2. Органам государственной власти области и органам местного самоуправления в течение трех месяцев со дня вступления в силу настоящего Закона привести свои нормативные правовые акты в соответствие с настоящим Законом.

Статья 10. Вступление настоящего Закона в силу

Настоящий Закон вступает в силу по истечении десяти дней после дня его первого официального опубликования.

Губернатор Амурской области Л.В.Коротков

г. Благовещенск
2005 г.

№

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ГОРОДСКОЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ КАЛИНИНГРАДА**

**РЕШЕНИЕ
от 17 ноября 1999 г. № 364**

**Об утверждении Положения "Порядок предоставления
и изъятия земельных участков и распоряжения ими
на территории г. Калининграда"**

(в ред. решений городского Совета депутатов
Калининграда от 03.05.2001 № 73; от 06.06.2001 № 134; от
11.07.2001 № 180)

Заслушав и обсудив информацию начальника Управления архитектуры и градостроительства мэрии, главного архитектора города Горбача П.М., и на основании Градостроительного Кодекса Калининградской области, Закона Калининградской области "О земле" городской Совет

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение "Порядок предоставления и изъятия земельных участков и распоряжения ими на территории г. Калининграда" (Приложение).
2. Опубликовать Положение "Порядок предоставления и изъятия земельных участков и распоряжения ими на территории г. Калининграда" в средствах массовой информации.
3. Настоящее Положение вступает в силу со дня опубликования в средствах массовой информации.
4. Контроль за выполнением решения возложить на комиссию по градорегулированию, природопользованию и экологии (Бакрымов И.Д.).

Председатель городского
Совета депутатов Калининграда
Ю.Л. Богомолов

Приложение
к решению
городского Совета
депутатов Калининграда
от 17 ноября 1999 г. № 364

ПОРЯДОК предоставления и изъятия земельных участков на территории г. Калининграда

1. Общие положения

1.1. Настоящий "Порядок" разработан в соответствии с Конституцией РФ, Земельным кодексом РСФСР, Гражданским и Градостроительным кодексами РФ, Законом РФ "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации", Законом Калининградской области "О земле", Уставом города Калининграда и другими нормативно - правовыми актами и подлежит обязательному выполнению всеми субъектами земельных отношений в г. Калининграде.

1.2. Настоящий "Порядок" регулирует возникновение, существование, а также прекращение всех форм земельных отношений на территории Калининграда. Земельные участки на территории города могут находиться в пожизненном наследуемом владении, бессрочном (постоянном) пользовании, срочном пользовании, в краткосрочной аренде сроком до 5 лет, в долгосрочной аренде сроком до 50 лет, частной, муниципальной, государственной и иной форме собственности.

1.3. Владение, пользование и распоряжение землей в той мере, в какой ее оборот допускается законами о земле, осуществляется собственником земельного участка свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

1.4. В состав земель города входят:

- земли городской застройки;
- земли общего пользования (отнесение земельного участка к землям общего пользования осуществляется в соответствии со ст. 76 Земельного кодекса РСФСР);

(в ред. Решения городского Совета депутатов Калининграда от 03.05.2001 № 73)

- земли сельскохозяйственного использования и другие угодья;

- земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко - культурного назначения;
- земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения;
- земли городских лесов;
- земли запаса.

1.5. В соответствии с потребностями развития территории города мэром города могут объявляться конкурсы и аукционы по предоставлению земельных участков из земель, отнесенных к собственности муниципального образования.

Предоставление права аренды земельных участков, предназначенных в соответствии с градостроительной и землеустроительной документацией под застройку, также может осуществляться через торги (аукционы, конкурсы).

1.6. При оформлении предоставления земель для расширения существующих объектов проверяется полнота использования ранее отведенных земель в соответствии с утвержденной проектной документацией и материалами землеотвода.

1.7. Предоставление земельных участков под все виды капитального строительства, расширения и реконструкции на территории Калининграда независимо от форм собственности и источника финансирования допускается в строгом соответствии с утвержденной градостроительной документацией, а при ее отсутствии - в соответствии с обосновывающей документацией, выполняемой заказчиком.

Стадийность, объем материалов обосновывающей документации определяется мэрией города в соответствии со сводом правил (СП 11-101-95), утвержденным Минстроем России, ее объем должен быть необходимым и достаточным для принятия решения о возможности предоставления участка.

2. Компетенция городского Совета в вопросах землепользования и в области строительства

К компетенции городского Совета относятся:

2.1. Утверждение городских программ по использованию и охране земель, повышению плодородия почв, а также утверждение порядка их финансирования за счет средств городского бюджета.

2.2. Определение порядка предоставления и изъятия земель

муниципального образования.

2.3. Определение порядка зонирования земель, утверждение генерального плана города и вносимых в него изменений.

2.4. Утверждение планов земельно-хозяйственного устройства.

2.5. Принятие и изменение правил застройки города.

2.6. Утверждение правил благоустройства города, рационального использования земли и водных ресурсов.

2.7. Установление земельного налога и льгот по плате за землю в соответствии с федеральным и областным законодательством.

2.8. Принятие решений о выкупе земель для нужд муниципального образования.

2.9. Установление предельных (максимальных и минимальных) размеров и количества земельных участков, передающихся гражданам из муниципальных земель для индивидуального жилищного строительства.

2.10. Принятие решений о выделении земельных участков под строительство культовых сооружений.

(п. 2.10 введен Решением городского Совета депутатов Калининграда от 06.06.2001 № 134)

3. Компетенция мэрии города Калининграда в области использования земли и в области строительства

К компетенции мэрии города относятся следующие полномочия:

3.1. Предоставлять на основе генерального плана города и плана земельно - хозяйственного устройства земельные участки на правах, предусмотренных действующим законодательством; организовывать проведение аукционов и конкурсов по продаже прав на земельные участки. Предоставлять земельные участки на землях общего пользования: парки, лесопарки, скверы, сады, бульвары, водоемы, а также используемые в качестве путей сообщения площади, улицы, переулки, проезды, дороги, набережные и иные земли общего пользования - по согласованию с городским Советом депутатов Калининграда.

(в ред. Решения городского Совета депутатов Калининграда от 03.05.2001 № 73)

3.2. Разрабатывать и выполнять городские программы по использованию и охране земель, повышению плодородия почв.

3.3. Организовывать работы по ведению землеустройства,

государственного земельного кадастра, мониторинга земель, находящихся в ведении города; давать заключения по планам землеустроительных работ, проводимых на территории города.

3.4. Определять условия проведения изыскательских работ на территории города.

3.5. Организовывать разработку и реализацию планов земельно - хозяйственного устройства города.

3.6. Осуществлять контроль за использованием и охраной земель в пределах предоставленных законом полномочий.

3.7. Разрешать в пределах своей компетенции и в установленном законом порядке земельные споры.

3.8. Взимать арендную плату за землю.

3.9. Организовывать проведение экологической экспертизы проектов и строящихся объектов.

3.10. Выступать заказчиком по созданию генерального плана города, организовывать его корректировку.

3.11. Выступать заказчиком работ по реализации генерального плана города, проектов детальной планировки жилых районов, других градостроительных комплексов; отраслевых схем инженерного обеспечения, финансируемых из городского бюджета; разрабатывать правила застройки города в соответствии с его генеральным планом.

Давать заключения по схемам и планам строительства в городе электрических, тепловых, газовых, водопроводных, канализационных, телекоммуникационных и иных сетей и сооружений.

Осуществлять контроль за соблюдением утвержденных проектов строительства объектов жилищно-коммунального хозяйства и производственного назначения, согласовывать и назначать экспертизу проектов.

3.12. Утверждать проекты застройки микрорайонов, отдельных градостроительных комплексов и объектов.

3.13. Утверждать проекты строительства объектов, финансируемых за счет средств городского бюджета.

4. Компетенция администрации городского района в вопросах землепользования

4.1. Принимать участие в рассмотрении генерального плана города, проектов планировки частей территории города, проектов застройки кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры города.

4.2. Предоставлять в краткосрочную аренду и изымать земельные участки под существующие садово-огородные хозяйства, отдельно стоящие гаражи, излишки придомовых территорий.

(в ред. Решения городского Совета депутатов Калининграда от 11.07.2001 № 180)

4.3. Согласовывать проекты постановлений мэра о предоставлении и изъятии земельных участков, расположенных на территории района.

4.4. Информировать население о предстоящем (возможном) предоставлении земель для размещения объектов на территории района, в соответствии с действующим законодательством.

5. Порядок предоставления земельных участков под строительство, реконструкцию и расширение объектов на территории Калининграда

5.1. Земельные участки под строительство, реконструкцию или расширение объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам мэрией города Калининграда в аренду.

Предоставление земельных участков предпринимателям, осуществляющим свою деятельность без образования юридического лица, производится в соответствии с порядком, предусмотренным для юридических лиц.

Предоставление земельного участка осуществляется в два этапа. Первый этап - предварительное согласование места размещения объекта для производства проектно - изыскательских работ. Второй этап - предоставление земельного участка для строительства объекта.

Предварительное согласование места размещения объекта не производится в случаях предоставления земель для строительства объектов в соответствии с генеральным планом города и проектами планировки и застройки, а также при предоставлении (передаче) земель гражданам.

5.2. Граждане и юридические лица, желающие оформить право на земельный участок, подают в мэрию ходатайство (декларацию) о намерениях, установленного образца (Приложение № 1), на отвод земельного участка под все виды строительства на территории Калининграда.

5.3. По поручению мэра управление архитектуры и градостроительства рассматривает ходатайство.

В случаях, когда испрашивается конкретный земельный

участок, определяется необходимость согласования с государственными службами, выявляются права и преимущества других лиц, возможность предоставления земельного участка в соответствии с территориальным планированием использования и зонирования земель.

В случаях, когда испрашивается земельный участок без конкретного указания местоположения, то при выборе земельного участка рассматриваются несколько вариантов размещения объекта на основе утвержденной планировочной документации с учетом сохранения территорий, имеющих природоохранное значение, рекреационное и оздоровительное значение, определяется оптимальный вариант. В этих случаях делопроизводство по ходатайству ведется до тех пор, пока не будет подобран удовлетворяющий требованиям земельный участок или комиссия по выбору земельного участка не придет к заключению о невозможности предоставления в данной местности земельного участка для заявленной цели. Ходатайство о предоставлении земельного участка направляется в уполномоченный орган, который определяет условия предоставления земельного участка.

5.4. По результатам рассмотрения ходатайства уполномоченный орган готовит заключение.

Отказ в предоставлении земельного участка оформляется постановлением мэра и должен быть мотивирован.

5.5. Положительное заключение о возможности размещения объекта направляется в комиссию по выбору земельного участка. К заключению прилагаются выкопировка из плана города (М 1:500, М 1:2000) с нанесением на ней границ, координат и площади предоставляемого земельного участка, ходатайство о намерениях.

По результатам работы рабочей группы (комиссии) оформляется акт выбора земельного участка, установленного образца (Приложение № 2).

Районная администрация (по месту предполагаемого строительства) совместно с заказчиком информируют население о возможном (предстоящем) предоставлении земель для размещения объектов, деятельность которых затрагивает его интересы, и выясняют мнение граждан через местные референдумы, собрания, сходы граждан, иные формы непосредственной демократии. Районная администрация обобщает, анализирует результаты проведенного информирования и представляет письменное заключение в

управление архитектуры и градостроительства мэрии.

5.6. На основании акта выбора земельного участка под строительство управление архитектуры и градостроительства готовит проект постановления мэра о предварительном согласовании места размещения объекта.

Срок действия постановления мэра о предварительном согласовании места размещения объекта - шесть месяцев.

5.7. На основании постановления о предварительном согласовании места размещения объекта и акта выбора земельного участка под строительство инженерные службы города, заинтересованные организации и органы государственного надзора (контроля) выдают по запросу кабинета согласований технические условия на подключение объекта к инженерным сетям и сооружениям и требования к освоению участка. Затраты, связанные с оплатой услуг (работ), выполняемых организациями, которые выдают технические условия, заключения, согласования, находящимися на полном хозяйственном расчете, производятся заказчиком по технически обоснованным ценам. На объекты индивидуального жилищного строительства, объекты малой торговли сбор технических условий осуществляет заказчик. При этом заявитель согласовывает необходимые условия предоставления земельного участка своими силами и за свой счет.

5.8. Для получения архитектурно-планировочного задания на разработку проектной документации заказчик обращается в управление архитектуры и градостроительства с заявкой.

Архитектурно-планировочное задание (АПЗ) выдается заказчику в двухнедельный срок со дня регистрации заявки.

5.9. При размещении градостроительно значимых объектов АПЗ должно разрабатываться на основе обязательного проведения предварительных исследований или конкурсов на архитектурный проект. Порядок проведения исследований и конкурса в соответствии с действующим законодательством определяет мэрия города.

5.10. На период выполнения проектно-изыскательских работ между мэрией и заказчиком заключается договор аренды земельного участка. При этом оформляются акт и схема предварительного выноса границ земельного участка в натуру.

В договоре предусматриваются сроки и размеры платежей за использование земельного участка на период проектно-изыскательских работ, обязанности заказчика по возмещению убытков от проведения изыскательских работ и приведению

земельного участка в состоянии, пригодное для использования по целевому назначению. Выполнение заказчиком на земельном участке каких-либо иных работ, кроме изыскательских, запрещается. Передача земельного участка заказчиком в поднаем, перенаем, безвозмездное пользование, а также передача права аренды в залог или внесение его в качестве вклада в уставный капитал товариществ и обществ или взноса в производственный кооператив без согласования с мэрией не допускается.

После проведения проектно-изыскательских работ заказчик обязан за свой счет привести земельный участок в состояние, пригодное для использования по целевому назначению, и сдать его арендодателю (мэрии) под контролем комитета по земельным ресурсам и землеустройству города Калининграда.

Изыскательские работы осуществляются организациями (предприятиями), имеющими соответствующую лицензию, на основании разрешения на выполнение изыскательских работ, выдаваемого в УАиГ заказчику.

5.11. После разработки проектной документации, получения по ней положительных заключений государственной вневедомственной экспертизы, экологической экспертизы и согласования управлением архитектуры и градостроительства заказчик обращается с ходатайством в мэрию о предоставлении земельного участка под строительство.

5.12. УАиГ готовит проект постановления мэра о предоставлении земельного участка в аренду на период строительства объекта.

Постановление мэра о предоставлении земельного участка для строительства является основанием для окончательного отвода земельного участка в натуре.

5.13. Комитет по земельным ресурсам и землеустройству в течение 10 дней после предоставления заказчиком акта и плана отвода участка в натуре, в соответствии с постановлением мэра о предоставлении земельного участка для строительства объекта, оформляет и выдает заказчику договор аренды на земельный участок.

Освоение земельного участка считается начатым, если заказчиком выполнен нулевой цикл строительно-монтажных работ с перекрытием над ним.

Передача арендованного на период строительства земельного участка заказчиком в поднаем, перенаем, безвозмездное пользование, а также передача права аренды в

залог или внесение его в качестве вклада в уставный капитал товариществ и обществ или взноса в производственный кооператив без согласования с мэрией не допускается.

5.14. Земельный участок может быть изъят в случае, когда он не используется для соответствующей цели в течение трех лет (указывается конкретно в договоре). В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не может быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или иных обстоятельств, исключающих такое использование.

5.15. После получения правоустанавливающих документов на земельный участок заказчик заключает с мэрией города Калининграда договор на возведение строения на предоставленном земельном участке.

Кроме того, заказчик обращается письменно в инспекцию государственного архитектурно-строительного надзора (ГАСН) Калининграда за разрешением на производство строительно-монтажных работ. Разрешение выдается на срок не более чем три года.

5.16. После сдачи, в установленном порядке, заказчиком законченного строительства объекта в эксплуатацию, собственнику объекта предоставляется земельный участок в соответствии с действующим законодательством.

6. Порядок предоставления земельных участков под индивидуальное жилищное строительство

6.1. В соответствии с земельным законодательством физические лица (далее - лица) имеют право на получение земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

Учет лиц, нуждающихся в земельных участках для индивидуального жилищного строительства, осуществляется районными администрациями по месту их проживания и нахождения.

6.2. Лица, изъявившие желание получить земельный участок для индивидуального жилищного строительства, обращаются с заявлением в администрацию района по месту жительства. В случаях, когда испрашивается конкретный земельный участок, лица обращаются с заявлением в администрацию района по месту нахождения запрашиваемого участка.

В заявлении указывается местоположение и предполагаемые размеры запрашиваемого участка, желаемая форма земельных отношений, а также указывается наличие на момент подачи заявления других участков и их целевое использование.

Граждане, имеющие право на бесплатное получение земельных участков в собственность, к заявлениям прилагают документы, подтверждающие эту льготу.

6.3. Заявление лица о предоставлении земельного участка рассматривается в администрации района, и при наличии земельного участка, на котором возможно строительство индивидуального жилого дома, по ходатайству районной администрации о предоставлении запрашиваемого участка, заявитель направляется с заявлением в мэрию.

6.4. Заявитель согласовывает необходимые условия предоставления земельного участка своими силами и за свой счет.

При положительном согласовании размещения объекта инженерными службами, заинтересованными организациями и органами государственного надзора (контроля) УАиГ готовит проект постановления мэра на отвод земельного участка, которое вручается заявителю в течение 7 дней после его принятия. Участки предоставляются в строгом соответствии с утвержденной градостроительной документацией.

Отказ в предоставлении земельного участка оформляется постановлением мэра и должен быть мотивирован.

6.5. В целях упорядочения использования земельных участков, их выделение осуществляется в два этапа (за исключением лиц, имеющих право, в соответствии с федеральным законодательством, на бесплатное получение земельных участков).

(в ред. Решения городского Совета депутатов Калининграда от 11.07.2001 № 180)

На первом этапе земельный участок предоставляется заявителю в аренду сроком до трех лет. В договоре аренды, заключенном между мэрией и заявителем, подтверждается право последнего на получение земельного участка в собственность или долгосрочную аренду после завершения строительства жилого дома. Передача застройщиком, на этом этапе, земельного участка в поднаем, перенаем, безвозмездное пользование, а также передача права аренды в залог или внесение его в качестве вклада в уставный капитал товариществ

и обществ или взноса в производственный кооператив без согласования с мэрией не допускается.

Земельный участок может быть изъят в случае, когда он не используется для соответствующей цели в течение трех лет. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование (указывается конкретно в договоре).

Освоение земельного участка считается начатым, если застройщиком выполнен нулевой цикл строительно-монтажных работ с перекрытием над ним.

На втором этапе, после завершения строительства жилого дома и приемки его в эксплуатацию, производится оформление земельного участка в собственность или долгосрочную аренду.

6.8. Постановление мэра о предоставлении земельного участка и выданный документ на право пользования землей дают право на освоение участка, но не на строительство дома.

6.9. Строительство жилого дома осуществляется на основании согласованной в установленном порядке УАиГ проектной документации, после заключения с мэрией города договора на возведение индивидуального жилого дома и при наличии разрешения на производство строительно-монтажных работ, выданного инспекцией ГАСН.

6.10. Возникающие при строительстве отступления от разработанного и согласованного проекта согласовываются с УАиГ.

6.11. Приемка в эксплуатацию жилого дома и хозяйственных построек осуществляется приемочной комиссией, акт которой утверждается постановлением главы администрации района, что является основанием для регистрации права собственности на построенные объекты.

7. Прекращение и ограничение прав на земельные участки

7.1. Прекращение и ограничение права собственности на земельные участки, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, срочного пользования и аренды осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Необходимо в случае добровольного отказа от предоставленного участка принимать его по акту

землепользования. Состояние участка должно быть не хуже, чем в то время, когда он был выделен.

Приложение № 1
к Положению "Порядок предоставления
и изъятия земельных участков
на территории г. Калининграда"

**ХОДАТАЙСТВО (ДЕКЛАРАЦИЯ) О НАМЕРЕНИЯХ
(для объектов производственного назначения)**

1. Инвестор (заказчик) - адрес.
2. Местоположение (район, пункт) намечаемого к строительству предприятия, здания и сооружения или намечаемого к разработке (добыче) месторождения.
3. Наименование предприятия, его технические и технологические данные:
 - объем производства промышленной продукции (оказания услуг) в стоимостном выражении в целом и по основным видам (в натуральном выражении);
 - срок строительства и ввода объекта в эксплуатацию.
4. Примерная численность рабочих и служащих, источники удовлетворения потребности в рабочей силе.
5. Ориентировочная потребность предприятия в сырье и материалах (в соответствующих единицах).
6. Ориентировочная потребность предприятия в водных ресурсах (объем, количество, источник водообеспечения).
7. Ориентировочная потребность предприятия в энергоресурсах (электроэнергия, тепло, пар, топливо), источник энергоснабжения.
8. Транспортное обеспечение.
9. Обеспечение работников и их семей объектами жилищно-коммунального и социально - бытового назначения.
10. Потребность в земельных ресурсах (с соответствующим обоснованием примерного размера земельного участка и сроков его использования).
11. Водоотведение стоков. Методы очистки, качество сточных вод, условия сброса, использование существующих или строительство новых очистных сооружений.
12. Возможное влияние предприятия, сооружения на

окружающую среду:

- виды воздействия на компоненты природной среды (типы нарушений, наименование и количество ингредиентов - загрязнителей);
- возможность аварийных ситуаций (вероятность, масштаб, продолжительность воздействия).

13. Отходы производства (виды, объемы, токсичность), способы утилизации.

14. Источники финансирования намечаемой деятельности, учредители, участвующие пайщики, финансовые институты, коммерческие банки, кредиты.

15. Использование готовой продукции (примерное распределение).

Инвестор

(заказчик)

(подпись)

" ____ " _____ года

Место для печати

Примечание: Текст ходатайства (декларации) принят по СП 11-101-95 и Типовому положению о порядке выдачи исходных данных и технических условий ...

ХОДАТАЙСТВО (ДЕКЛАРАЦИЯ) О НАМЕРЕНИЯХ (для объектов жилищно-гражданского назначения)

1. Инвестор (заказчик) - адрес.
2. Местоположение (район, пункт) намечаемого к строительству объекта.
3. Тип здания, состав и назначение помещений, технические и технологические данные:
 - этажность, число секций, квартир, мощность, вместимость, пропускная способность, ориентировочный строительный объем и общая площадь здания;

- ориентировочный срок строительства и ввода объекта в эксплуатацию.
- 4. Ориентировочная потребность объекта в энергоресурсах.
- 5. Транспортное обеспечение. Необходимость строительства сооружений и устройств для хранения и обслуживания транспортных средств.
- 6. Потребность в земельных ресурсах (с соответствующим обоснованием примерного размера земельного участка и сроков его использования).
- 7. Возможное влияние проектируемого объекта на окружающую среду:
 - виды воздействия на компоненты природной среды;
 - возможность аварийных ситуаций.
- 8. Источники финансирования строительства и намечаемой деятельности, учредители, участвующие пайщики, финансовые институты, коммерческие банки, кредиты.

Инвестор
(заказчик) _____
(подпись)
" ____ " _____ года

Место для печати

Приложение № 2
к Положению "Порядок предоставления
и изъятия земельных участков
на территории г. Калининграда"

(рекомендуемое)

Примерный состав и содержание Акта выбора
земельного участка (трассы для строительства)

УТВЕРЖДАЮ
Руководитель местной администрации
" " _____ 19____ г.

АКТ

выбора земельного участка (площадки, трассы) для строительства, согласования намечаемых проектных решений, технических условий на присоединение к источникам снабжения, инженерным сетям и коммуникациям объекта

Комиссия на основании приказа

№ _____ (наименование органа местной администрации)
от " " _____ 199__ г.

в составе:

Председателя

_____ (представитель местной администрации)
и членов в лице от:

1. Инвестора (заказчика)

2. Исполнителя (проектная организация)

3. Комитета по земельным ресурсам и землеустройству

4. Собственника земли, землевладельца, землепользователя, арендатора

5. Территориальной организации
проектной

_____ изыскательской

6. Архитектурно - градостроительской службы

7. Противопожарной службы

8. Санэпидемиологической службы

9. Природоохранной службы

10. Штаба гражданской обороны и ЧС

11. Службы электросетей

12. Службы ВК

13. Службы связи

14. Отделение МПС

15. Службы газификации

16. Госгортехнадзора

17. Госгорэнергонадзора

18. Службы автодорог

19. ГАИ

20. Службы лесного хозяйства

21. Службы сельского хозяйства

22. Службы водного хозяйства

23. МП "Калининградтеплосеть"

На основании осмотра места и рассмотрения материалов обоснования места размещения объекта установила, что для строительства

(наименование объекта)

в гор. (поселке, районе) _____ были рассмотрены (один, два, три) земельных участка

(по адресу и краткая характеристика участков)

Для строительства выбрана площадка, находящаяся

(адрес)

Исходя из следующих факторов:

1.

2.

3.

ВЫВОДЫ

Комиссия, сравнив и оценив преимущества выбранной площадки (трассы), считает:

1. Целесообразным использовать ее для строительства

(наименование объекта)

и просить _____ резервировать

(наименование органа местной власти)

указанный участок площадью _____ га для строительства данного объекта.

1а. Целесообразным использовать трассу для строительства

(наименование объекта)

2. Инвестору (заказчику) обеспечить:

(перенос существующих зданий, сооружений, коммуникаций, сохранение

растительного слоя, осушение заболоченных участков;

выделение зон для строительства и т.д.

Настоящий акт является основным и окончательным документом о согласовании основных проектных решений и технических условий на присоединение объекта к источникам снабжения, инженерным коммуникациям и сооружениям со сроком на _____ лет.

17 ноября 2003 года

№ 059-30

ЗАКОН
УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ
О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
В УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Статья 12. Резервирование земель

Резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд может осуществляться администрацией Ульяновской области или органами местного самоуправления в Ульяновской области на основании утвержденной градостроительной и землеустроительной документации.

В решении о резервировании земель должны быть указаны цели и сроки резервирования земельных участков, общая площадь и категории земель. В случае резервирования ранее предоставленных земельных участков указываются собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, обладатели сервитутов.

При резервировании земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и свободных от прав граждан и юридических лиц, указанные земельные участки могут быть предоставлены в аренду на срок, не превышающий срок резервирования, для размещения временных объектов или целей, не связанных со строительством, в соответствии с категорией и разрешенным использованием земельных участков.

Статья 13. Изъятие земельных участков для государственных нужд Ульяновской области и муниципальных нужд

Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных нужд Ульяновской области и муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации.

Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных нужд Ульяновской области или муниципальных нужд осуществляется с соблюдением ограничений, установленных Земельным кодексом Российской Федерации для отдельных категорий земель.

Изъятие земельных участков для государственных нужд Ульяновской области осуществляется на основании решения администрации Ульяновской области, для муниципальных нужд - на основании решения органов местного самоуправления.

В решении об изъятии земельных участков для государственных нужд Ульяновской области и муниципальных нужд должны быть указаны цели изъятия земельных участков, общая площадь, категории земельных участков, собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, обладатели сервитутов и иные сведения, определенные федеральным законодательством.

Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРАХ

Литвак Евгений Геннадьевич

Родился в 1979 г. Закончил Московский государственный университет им. М.В.Ломоносова (2000 г.), Географический факультет. Специализация: социальная и экономическая география зарубежных стран.

В 2000 - 2003 годах работал в Министерстве экономического развития и торговли Российской Федерации, занимался вопросами регулирования предпринимательской деятельности, развития рынка недвижимости. В настоящее время является ведущим экспертом АНО ИКЦ «Бизнес-Тезаурус», имеющим значительный опыт в реализации исследовательских проектов, посвященных анализу законодательства, разработке предложений по совершенствованию нормативной правовой базы и правоприменительной практики регулирования предпринимательской деятельности на федеральном, региональном и муниципальном уровнях. Результатом его работы в данных проектах стала подготовка концепций и проектов нормативных правовых актов.

Харченко Виктор Анатольевич

Закончил Новосибирский государственный университет (2000 г.), механико-математический факультет, кафедра: теоретическая кибернетика. Специализация: прикладная математика.

В 2000-2004 годах сотрудник (от специалиста первой категории до заместителя начальника отдела) Департамента корпоративного управления и новой экономики Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации.

В настоящее время директор по проектам автономной некоммерческой организации «Информационно-консультационный центр «Бизнес-Тезаурус».

Сфера научных и практических интересов: государственное регулирование рынка информационно-коммуникационных технологий, вопросы стимулирования развития «новой экономики», развитие рынка недвижимости, повышение

эффективности управления государственной и муниципальной недвижимостью; регулирование предпринимательской деятельности, малое предпринимательство в России и в отдельных регионах страны, дерегулирование и дебюрократизация экономики, государственные капитальные вложения.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

Автономная некоммерческая организация «Информационно-консультационный центр «Бизнес-Тезаурус»» была учреждена Институтом стратегического анализа и развития предпринимательств (ИСАРП) в начале 1998 года. В настоящее время учредителями «Бизнес-Тезаурус» являются Международный Институт гуманитарно-политических исследований (ИГПИ) и ряд других лиц.

Коллективом АНО «ИКЦ «Бизнес-Тезаурус»» ведется работа по диагностике предпринимательской среды, анализу проблем предприятий крупного, среднего и малого бизнеса, а также проблем частных (индивидуальных) предпринимателей и разработке рекомендаций для решения этих проблем. На основе этого готовятся исследовательские материалы, научно-методические пособия, справочные и информационно-аналитические издания, аналитические записки для органов государственной и местной власти, предпринимателей и менеджеров, представителей научной и преподавательской среды.

Основными направлениями работы ИКЦ «Бизнес-Тезаурус» в настоящее время являются:

1. Проведение научных и практических исследований по проблемам становления, функционирования и развития предпринимательского сектора экономики, малого и среднего бизнеса с точки зрения оптимизации внешней (правовой, экономической, организационной) среды;
2. Мониторинг предпринимательства, осуществляемый на основе обследования предприятий, а также опросов представителей государственной и муниципальной власти, институтов рыночной инфраструктуры;
3. Разработка и экспертиза законопроектов и иной нормативно-правовой базы, регулирующей различные стороны предпринимательской деятельности в России (в том числе в области технического регулирования);
4. Разработка концепции государственного регулирования предпринимательства;
5. Анализ и разработка программ поддержки предпринимательства;

6. Подготовка справочных и информационных изданий, деловой информации, разработка методических материалов для предприятий;
7. Консультирование представителей органов власти и предпринимателей по вопросам становления, функционирования и развития предпринимательства, различным аспектам предпринимательской деятельности и ее регулирования в России.

ИКЦ «Бизнес-Тезаурус» реализовывал проекты в рамках грантов и заказов Мирового Банка, World Economic Forum (Швейцария, Давос), Агентства США по международному развитию (USAID), программы Европейского Сообщества ТАСИС, Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации, Министерства промышленности и энергетики Российской Федерации, Министерства образования и науки Российской Федерации, Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации, Госкомстата РФ, Бюро экономического анализа, Фонда «Евразия», Московского общественного научного фонда, Института экономики переходного периода, Федерального фонда поддержки малого предпринимательства, Правительства г.Москвы (Департамент развития и поддержки малого предпринимательства), Академии менеджмента и рынка и т.д.

Штатный и привлеченный к реализации данного проекта персонал (эксперты и консультанты) обладает высокой квалификацией, сотрудники имеют значительный опыт работы над проектами, связанными с изучением внешней правовой и экономической среды предпринимательства.

**Президент – Був Владимир Викторович,
Генеральный директор – Шестоперов Олег Михайлович,**

Первый заместитель генерального директора – Литвак Евгений Геннадиевич,

Директор по проектам – Харченко Виктор Анатольевич

Тел./факс 229-05-88, 788-30-03, e-mail: office@nisse.ru

Проекты 1999-2007 годов

2005-2007 – **«Гармонизация норм законодательства о конкуренции»**, проект финансируется европейской программой помощи (EuropeAid Programme, ранее - ТАСИС), бенефициаром проекта является Федеральная антимонопольная служба Российской Федерации. Исполнители проекта: Консорциум европейских организаций, с российской стороны ответственным исполнителем проекта является Автономная некоммерческая организация «Информационно-консультационный центр «Бизнес-Тезаурус».

Главной целью проекта является улучшение делового и инвестиционного климата путем постепенного сближения правил конкуренции России и ЕС в соответствии с положениями Соглашения о партнерстве и сотрудничестве и, в перспективе, Общего экономического пространства, с целью продвижения интеграции России в мировую экономику.

Конкретные цели настоящего проекта следующие:

- Цель 1. Развитие российского законодательства и методов регулирования в сфере конкуренции, контроля государственной помощи, и регулирования естественных монополий, их сближение с правилами ЕС;
- Цель 2. Совершенствование правоприменения российских норм конкуренции, регулирования естественных монополий и политики контроля государственной помощи, укрепление институциональной способности судебных и регулирующих органов по вопросам конкуренции;
- Цель 3. Повышение осознания экономическими операторами и органами, регулирующими вопросы конкуренции, побудительных причин и экономических выгод политики конкуренции;
- Цель 4. Развитие сотрудничества между органами, регулирующими вопросы конкуренции в ЕС и России;

Ожидаемые результаты:

- 1.1. Обзор нормативно-правовых рамок и практики применения законодательства о конкуренции, государственной помощи и регулировании деятельности естественных монополий в России и ЕС;
- 1.2. Проведение сравнительного анализа правил, систем конкуренции в указанных областях и практики их применения в России и ЕС;
- 1.3. Представление, принятие и выполнение политической концепции, соответствующей требованиям ВТО и правилам ЕС, а также в перспективе Общего Европейского Экономического Пространства, в отношении правил конкуренции, контроля государственной помощи и естественных монополий;
- 1.4. Разработка и выполнение Плана действий с изложением политики, первичных и вторичных законодательных мер по совершенствованию правил конкуренции, контролю государственной помощи и регулированию деятельности естественных монополий в соответствии с правилами ЕС.
- 1.5. Разработка, представление и введение в действие проектов первичного и вторичного законодательства в соответствии с правилами ЕС.
- 2.1 Выдвижение, принятие и выполнение рекомендаций по оптимизации структуры федерального антимонопольного органа, включая его территориальные подразделения;
- 2.2 Выдвижение, принятие и выполнение рекомендаций по оптимизации системы государственной конкурентной политики в России;
- 2.3 Выдвижение, принятие и выполнение рекомендаций по совершенствованию правоприменения правил конкуренции;
- 2.4 Представление ежегодных отчетов по государственной помощи на общенациональном и местном уровне;
- 2.5 Представление, принятие и выполнение программы обеспечения прозрачности и гласности политики в сфере конкуренции;
- 2.6 Разработка, реализация и интеграция системы заочного обучения в процессы обучения органов, регулирующих вопросы конкуренции;

- 2.7 Проведение программы обучения для Администрации и судебных органов с участием как минимум 200 сотрудников органов, занимающихся вопросами конкуренции, администраторов арбитражных судов и других специалистов в области права;
- 2.8 Проведение программы обучения преподавателей по крайней мере для 20 должностных лиц, занимающихся вопросами конкуренции;
- 3.1 Представление и выполнение плана распространения информации на весь срок действия проекта;
- 3.2 Организация регулярных заседаний "круглого стола по вопросам конкуренции" по конкретным вопросам конкуренции, государственной помощи и регулирования естественных монополий с разработкой и распространением соответствующей документации;
- 3.3. Организация ежегодных международных конференций по вопросам конкуренции;
- 3.4. Подготовка и публикация ежегодного Бюллетеня ФАС и информационных брошюр;
- 3.5. Повышение эффективности работы Информационного центра ФАС;
- 4.1. Организация интернатуры и стажировок в органах, регулирующих вопросы конкуренции в ЕС, как минимум для 20 должностных лиц, занимающихся вопросами конкуренции;
- 4.2. Организация участия высокопоставленных российских должностных лиц, занимающихся вопросами конкуренции, в международных конференциях и консультациях с представителями ЕС не реже четырех раз в год;
- 4.3. Представление рекомендаций по мере необходимости по международным вопросам и вопросам ЕС.

2004-2005 – «Дерегулирование экономики и устранение административных барьеров. Российская Федерация», проект финансируется европейской программой помощи (EuropeAid Programme, ранее - ТАСИС), бенефициаром проекта является Министерство экономического развития и торговли Российской Федерации, исполнители проекта: Консорциум организаций во главе с компанией «IMC Consulting», с

российской стороны ответственным исполнителем проекта является Автономная некоммерческая организация «Информационно-консультационный центр «Бизнес-Тезаурус».

Главной целью проекта является содействие Министерству экономического развития и торговли Российской Федерации в области реформирования в сфере снижения государственного регулирования и устранения административных барьеров в России, как на федеральном, так и на региональном и местном уровнях в отдельных пилотных регионах.

Проект направлен на оказание аналитического и технического содействия Министерству экономического развития и торговли Российской Федерации в следующих областях:

1. Улучшение институциональных возможностей

Министерства в области дерегулирования

Для решения данной задачи в рамках проекта реализованы следующие мероприятия:

1. Проведение обучения в области дерегулирования специалистов МЭРТ посредством организации учебных поездок в страны ЕС.

2. Создание в МЭРТ базы данных проектов, реализованных за прошедшие годы в Российской Федерации в области дерегулирования и устранения административных барьеров.

3. Анализ существующего опыта стран ЕС в области проведения политики дерегулирования и выработка рекомендаций по его использованию в России.

4. Проведение двух серии обследований по административному/техническому регулированию. Задача обследований – предоставить Министерству экономического развития и торговли РФ механизм обратной связи для исправления недостатков политики дерегулирования на разных уровнях администрации, в частности, по взаимодействию между федеральным и местным уровнями.

2. Подготовка практических рекомендаций по снижению административных барьеров

Для решения данной задачи в рамках проекта реализованы следующие мероприятия:

1. Содействие в подготовке и представлении практических предложений для органов власти в отношении:

- Направлений дальнейшей реализации политики деbüroкратизации;
- Кодификации законодательства в области административного регулирования и совершенствования принятых законов по деbüroкратизации;
- Оценки возможностей и рисков реализации предложенных направлений.

2. Подготовка проектов предложений по внедрению в практику рыночных механизмов, альтернативных существующим методам административного регулирования. Задачей является повышение эффективности государственной политики в области дерегулирования и уменьшения административных барьеров путем введения рыночных механизмов, включая механизмы страхования профессиональной ответственности, как альтернативы существующим административным методам регулирования, в том числе лицензирования деятельности и технического регулирования.

3. Развитие рыночной инфраструктуры для создания системы методологической и методической поддержки политики деbüroкратизации

Для решения данной задачи в рамках проекта реализованы следующие мероприятия:

1. Разработка предложений по созданию института независимой экспертизы с использованием действующей инфраструктуры государственного контроля (исследовательских центров, испытательных лабораторий и др.).

2. Разработка институциональных основ для создания системы оценки риска.

4. Методология оценки целесообразности применения мер государственного административного регулирования

Для решения данной задачи в рамках проекта реализованы следующие мероприятия:

1. Подготовка предложений по методологии оценки целесообразности использования мер государственного административного регулирования, включая лицензирование

и техническое регулирование предпринимательской деятельности.

2. Обучение группы независимых экспертов методологиям оценки эффективности административного регулирования, включая лицензирование и техническое регулирование, с использованием лучшей практики наблюдения за рынком в странах-членах ЕС как базы для оценки.

5. Изучение уровня административных барьеров в четырех регионах

Для решения данной задачи в рамках проекта реализованы следующие мероприятия:

1. Разработка показателей для определения уровня административных барьеров и изучение существующего уровня в 4 выбранных регионах.

2. Серия обследований для оценки изменений, произошедших после начала проведения политики дебюрократизации и снижения административных барьеров в 4 регионах.

3. Сбор информации в обследуемых регионах для выполнения других заданий по проекту.

6. Представление результатов органам власти федерального и регионального уровня, а также бизнес-сообществу

Для решения данной задачи в рамках проекта реализованы следующие мероприятия:

1. Создание веб-сайта проекта, связанного с веб-сайтом МЭРТ. Создание он-лайн-механизма обратной связи для сбора мнений, замечаний и предложений по проекту.

2. Проведение заключительной конференции. Задачей конференции является распространение результатов проекта, включая результаты обследований, среди бизнес-сообщества, федеральных и региональных органов власти, включая все федеральные округа РФ, все выбранные пилотные регионы, доноров, экспертов и учреждения независимой экспертизы.

2005 – «Изучение процедур, связанных с получением земли и недвижимости в регионах Российской Федерации»

(Land and Real Estate Transaction Survey in the Russian Federation).

Данное исследование являлось одним из компонентов долгосрочного проекта «Исследование административных барьеров на пути инвестиций в Российской Федерации», который реализуется в России с 2000 года на основании соглашения между Правительством РФ и Мировым банком (World Bank). Исследование проводилось под эгидой ФИАС (FIAS – Foreign Investment Advisory Service) – Консультативной службы по иностранным инвестициям, которая является совместной службой Международной финансовой корпорации (IFC) и Мирового банка и финансируется рядом зарубежных доноров. Бенефициарами проекта являлось Министерство экономического развития и торговли РФ и Федеральная антимонопольная служба РФ. ФИАС для проведения исследования привлек две российские компании: Агентство «Медиа Навигатор» (г. Нижний Новгород) и Информационно-консультационный центр «Бизнес-Тезаурус» (г. Москва).

Проект осуществлялся в 15 регионах России: Иркутской, Нижегородской, Новосибирской, Ростовской, Пермской, Сахалинской, Калининградской, Ленинградской, Московской, Свердловской, Томской, Новгородской областях, Хабаровском крае и городах: Санкт Петербург и Москва.

Основными целями и задачами проекта являлись:

- дальнейшее усовершенствование методологии изучения процедур размещения бизнеса, разработанной в ходе пилотного проекта ФИАС Pilot Four Regions Business Intermediary Survey in Russian Federation;
- сбор информации в регионах о практике применения административных процедур, связанных с недвижимым имуществом;
- проведение обследования 1500 компаний (юридических лиц и индивидуальных предпринимателей), проходивших в 2004 г. административные процедуры, связанные с недвижимым имуществом, и около 1000 бизнес-посредников, оказывающих услуги по сопровождению этих процедур.
- систематизация и анализ полученной информации; предоставление бенефициарам проекта рекомендаций

по совершенствованию федерального и регионального законодательства, регулирующего административные процедуры, связанные с недвижимым имуществом, и практики его применения.

Собранная информация в дальнейшем использовалась для оценки нововведений в законодательство, произошедших в 2004 и 2005 гг., и последующего совершенствования нормативной правовой базы, регулирующей названные сферы.

2005 – «Разработка схемы организационной структуры единой системы документооборота при кадастровом учете земельных участков, техническом учете зданий и сооружений и регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и типовых соглашений участников межведомственного взаимодействия», по заказу ЗАО «РесЭко», в интересах Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации.

Основные задачи, которые решены в рамках выполнения работ:

1. Разработка и описание типовых схем организационной структуры единой системы документооборота при кадастровом учете земельных участков, техническом учете зданий и сооружений и регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕСД).

2. Разработка типовых соглашений участников межведомственного взаимодействия в рамках ЕСД.

Результатом выполнения работ стал отчет, содержащий: описание системы органов и организаций, участвующих в процессе функционирования ЕСД (на этапе ее внедрения), а также анализ возможного последующего подключения к системе иных органов, организаций и пользователей ее услуг; определение системы информационных ресурсов, вовлекаемых в ЕСД; описание возможных способов и схем финансирования системы; рассмотрение различных модификаций схем организационной структуры применительно к различным случаям организационно-правовых форм участников ЕСД (осуществление функции центрального узла ЕСД новым структурным подразделением

одного из субъектов взаимодействия, самостоятельным государственным предприятием или привлекаемой для этих целей коммерческой организацией); построение и описание типовых схем организационной структуры ЕСД на муниципальном и межмуниципальном уровнях; описание основных функций и полномочий органов-участников системы (включая обоснование, где это необходимо) создания новых структурных подразделений, введения дополнительной численности сотрудников с описанием их функций и подчиненности); определение условий использования информации, содержащейся в ЕСД, участниками системы; иные аспекты в той части, в которой это необходимо для достаточно полного описания системы.

В рамках выполнения проекта разработаны типовые соглашения ЕСД применительно ко всем органам и организациям, участвующим в процессе функционирования ЕСД (двусторонние либо многосторонние в зависимости от целесообразности объединения норм, регулирующих порядок взаимодействия более двух субъектов в одном документе).

2005 - «Разработка методики определения монопольно высокой и монопольно низкой цены, включая методы определения необоснованных затрат и завышенной прибыли хозяйствующих субъектов», заказчик – Федеральная антимонопольная служба России.

Основной целью работы стала разработка методики определения монопольно высокой и монопольно низкой цены, включая методы определения необоснованных затрат и завышенной прибыли хозяйствующих субъектов, включающей в себя текст методики, проект приказа Федеральной антимонопольной службы по ее утверждению.

В рамках работы проведен анализ зарубежного опыта определения монопольно высокой и монопольно низкой цены, включая методы определения необоснованных затрат и завышенной прибыли; возбужденных ФАС России (МАП России) дел по указанным видам нарушений, дел, обжалованных хозяйствующими субъектами, выигранных и проигранных антимонопольными органами.

2005 - «Исследование и разработка финансово-

экономических нормативов преобразования организаций сферы образования и науки в организации новых организационно-правовых форм», проект выполнен по заказу Министерства образования и науки Российской Федерации.

Основной целью данной научно-исследовательской работы стала разработка методического и нормативного обеспечения процессов реформирования организаций образования и науки для повышения социально-экономической эффективности их деятельности.

Основными задачами данной работы являлись:

1. Анализ особенностей, возможностей новых организационно-правовых форм организаций в сфере образования и науки и ограничений, связанных с их введением и функционированием;

2. Классификация организаций образования и науки по видам деятельности и выполняемым социальным функциям;

3. Структуризация и классификация процессов преобразования организаций сферы образования и науки в зависимости от их начальной и конечной организационно-правовой формы с учетом значимости выполняемых ими различных социальных функций;

4. Разработка состава и структуры информационно-аналитического обеспечения принятия решения о реорганизации субъектов образования и науки;

5. Разработка методических рекомендаций по выбору субъектами образования и науки организационно-правовых форм, наиболее адекватных их основным видам деятельности и выполняемым функциям.

В итоге выполнения работ получены следующие результаты:

- выявлены особенности, возможности и ограничения новых организационно-правовых форм организаций в сфере образования и науки;
- разработана классификация субъектов образования и науки по видам деятельности и выполняемым функциям;
- определены и обоснованы критерии оценки социально-экономической эффективности деятельности субъектов образования и науки;

- произведена структуризация процессов преобразования субъектов образования и науки в зависимости от их начальной и конечной организационно-правовой формы, а также значимости выполняемых ими различных социальных функций;
- проведена оценка возможных последствий и социальных рисков, порождаемых структурными изменениями в сфере образования и науки;
- обоснована структура информационно-аналитического обеспечения принятия решения о реорганизации субъектов образования и науки;
- разработана методика выбора вариантов преобразования субъектов образования и науки, наиболее адекватных выполняемым социальным функциям с учетом их приоритетности;
- разработан регламент изменения организационно-правовой формы учреждения сферы образования и науки.

2005 - «Исследование финансово-экономических аспектов методики оценки инвестиционных возможностей подведомственных Минобрнауки России, федеральным службам, федеральным агентствам организаций образования и науки, а также отдельных наиболее значимых бюджетных учреждений образования и науки», проект выполнен по заказу Министерства образования и науки Российской Федерации.

Целью исследования являлась разработка методики оценки инвестиционных возможностей подведомственных Минобрнауки России, федеральным службам, федеральным агентствам организаций образования и науки и отдельных наиболее значимых бюджетных учреждений образования и науки, а также выработка предложений по разработке механизмов государственного стимулирования их инвестиционной активности с привлечением бюджетных, внебюджетных источников и иностранных инвестиций и выработка предложений по основным направлениям использования имущества, высвобожденного в ходе изменения форм участия Российской Федерации в управлении федеральными организациями сферы

образования и науки, включая и реформирование (реструктуризацию).

В рамках проекта выполнены следующие работы:

- Анализ применяемых в российской практике подходов к оценке эффективности инвестиций государственных организаций и учреждений сферы образования и науки.
- Исследование ключевых факторов, влияющих на повышение инвестиционной привлекательности государственных организаций и учреждений сферы образования и науки;
- Разработка методики оценки инвестиционных возможностей подведомственных Минобрнауки России, федеральным службам, федеральным агентствам организаций образования и науки, а также отдельных наиболее значимых бюджетных учреждений образования и науки;
- Разработка методики реализации инвестиционных проектов в сфере образования и науки;
- Анализ существующих нормативных правовых актов в области государственного стимулирования инвестиционной активности подведомственных Минобрнауки России, федеральным службам, федеральным агентствам организаций образования и науки, а также отдельных наиболее значимых бюджетных учреждений образования и науки с привлечением бюджетных, внебюджетных источников и иностранных инвестиций;
- Разработка предложений по формированию механизма государственного стимулирования инвестиционной активности подведомственных Минобрнауки России, федеральным службам, федеральным агентствам организаций образования и науки с привлечением бюджетных, внебюджетных источников и иностранных инвестиций;
- Разработка предложений по основным направлениям использования имущества, высвобожденного в ходе изменения форм участия Российской Федерации в управлении федеральными организациями сферы образования и науки, включая их реформирование

(реструктуризацию), в том числе разработка предложений по совершенствованию нормативной правовой базы, регулирующей возможности использования данного имущества.

2005 – **«Обследование представительств иностранных транспортных компаний и российских импортеров строительных услуг» по заказу Фонда «Бюро экономического анализа» (на средства Мирового Банка) в рамках реализации проекта «Развитие системы государственной статистики» (STASYS).**

Целью проведенных работ являлись:

- приведение методологии сбора информации в соответствие с требованиями международных стандартов (ВТО, МВФ, ООН и др.);
- совершенствование процесса сбора данных по импорту международных услуг;
- повышение качества выходных статистических показателей внешней торговли и, как следствие, - улучшение информационной базы в целях разработки платежного баланса страны.

Основные задачи данного обследования:

- Осуществление сбора первичных данных на основе статистического инструментария;
- Осуществление первичного анализа и контроля собранной информации;
- Предварительная систематизация собранных данных и формирование отчетных ведомостей.

Проведено обследование трех групп респондентов:

Реальных импортеров – организаций, которые, согласно отчетным данным Федеральной службы государственной статистики, реально осуществляли в 2003 г. импорт строительных услуг (примерно 50 организаций, как заказчиков, так и генеральных подрядчиков). Все они, после актуализации списка респондентов, были подвергнуты сплошному обследованию в целях уточнения отчетных данных по импорту строительных услуг с учетом стоимости импортированных/приобретенных в России строительных материалов; **Наиболее вероятных**

импортеров – заказчиков строительных проектов с привлечением генподрядчиков-нерезидентов (примерно 400 организаций из разных отраслей, осуществляющих активную внешнеторговую деятельность). Среди организаций - заказчиков проведено сплошное обследование в целях получения информации о наличии и объемах импорта строительных услуг и материалов в 2003 г.; **Потенциальных импортеров** - генеральных подрядчиков строительных проектов с привлечением субподрядчиков-нерезидентов (примерно 12710 крупных и средних организаций, включенных в «Субрегистр строительных организаций» Федеральной службы государственной статистики). Для получения информации о наличии и объемах импорта строительных услуг и материалов среди этих организаций проведено выборочное обследование, результаты которого будут экстраполированы на всю генеральную совокупность потенциальных импортеров.

2005 – **«Подготовка обоснования и предложений по изменению Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества»**. По заказу Торгово-промышленной палаты Российской Федерации.

Работа проведена в целях реализации задач по исследованию деятельности торгово-промышленных палат в области развития малого бизнеса и защиты его интересов. По итогам проведенного исследования составлен аналитический отчет, включающий:

- Обоснование необходимости предоставления арендаторам, относящимся к субъектам малого предпринимательства, права выкупа арендованных ими объектов недвижимости (зданий, строений, помещений), находящихся в государственной или муниципальной собственности; анализ последствий предоставления арендаторам данного права; разработку условий и критериев реализации арендаторам данного права.
- Предложения по внесению изменений и дополнений в Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального

имущества» в части предоставления арендаторам, относящимся к субъектам малого предпринимательства, права выкупа арендованных ими объектов недвижимости (зданий, строений, помещений), находящихся в государственной или муниципальной собственности.

2004-2005 – «Оптимизация муниципальных процедур регулирования предпринимательской деятельности в Нижнесергинском МО Свердловской области». По заказу Корпорации «Фонд Евразия».

В процессе реализации проекта решены следующие задачи:

- Разработан механизм оптимизации муниципальных процедур регулирования предпринимательской деятельности в Нижнесергинском МО (в том числе, способствующих повышению прозрачности, согласованности и применению процедур регулирования предпринимательской деятельности и регламентов взаимодействия малых предприятий с административными и контрольно-надзорными органами).
- Разработаны рекомендации по формированию учебных программ для муниципальных служащих для Фонда Евразия, компании «СУАЛ-холдинг» и АНО «Альянс», проводящей повышение квалификации муниципальных и государственных служащих, участвующих в процессе регулирования предпринимательской деятельности в Нижнесергинском МО».
- Подготовлены рекомендации для Фонда Евразия, компании «СУАЛ-холдинг» и Администрации Нижнесергинского МО по формированию программы поддержки малого предпринимательства в Нижнесергинском МО с объемами ежегодного обязательного финансирования из средств муниципального бюджета.

2000 – «Разработка и реализация концепции формирования единого механизма (регламентов) государственной регистрации прав на недвижимое имущество по принципу «одного окна». По заказу

Государственного образовательного учреждения «Учебно-методологический центр при министерстве Российской Федерации по налогам и сборам» в рамках государственного контракта с Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации.

Основной целью проекта явилась подготовка Концепции формирования единого механизма (регламентов) государственной регистрации прав на недвижимое имущество по принципу «одного окна»

В рамках выполнения работы были решены следующие задачи:

- Проведен анализ действующей системы межведомственного обмена данными в рамках деятельности по регистрации прав на недвижимое имущество по принципу «одного окна»;
- Разработаны предложения для создания проекта модели межведомственного обмена данными в рамках деятельности по регистрации прав на недвижимое имущество по принципу «одного окна» с применением IT-технологий.

2004 – «Разработка предложений по внесению изменений и дополнений в законодательные акты Российской Федерации в связи с введением в действие Федерального закона «О техническом регулировании». По заказу Министерства промышленности и энергетики Российской Федерации.

Целью данной работы стала разработка предложений по внесению изменений и дополнений в законодательные акты Российской Федерации в связи с введением в действие Федерального закона «О техническом регулировании».

Исходя из поставленных целей, были решены следующие задачи:

1. Проведен анализ законодательства в области технического регулирования, направлений его развития.
2. Проведен анализ положений нормативных правовых актов, затрагивающих вопросы технического регулирования и обеспечения безопасности жизни и здоровья граждан, природных и техногенных объектов.

3. Разработан проект концепции проекта федерального закона «О приведение законодательных актов в соответствие с Федеральным законом «О техническом регулировании»

4. Подготовлены предложения по внесению изменений и дополнений в отдельные законодательные акты Российской Федерации, направленные на приведение их в соответствие с законодательством о техническом регулировании.

Результаты данной работы внедрены в Министерстве промышленности и энергетики Российской Федерации в интересах Департамента по техническому регулированию и метрологии.

2004 – «Разработка рекомендаций по организации и проведению конкурсов на получение бюджетного финансирования на разработку технических регламентов».
По заказу Министерства промышленности и энергетики Российской Федерации.

Целью данной работы стала разработка рекомендаций по организации и проведению конкурсов на получение бюджетного финансирования на разработку технических регламентов методики проведения конкурсов на получение бюджетного финансирования.

Исходя из поставленных целей, сформированы и реализованы следующие задачи:

1. Изучен и проанализирован прогрессивный опыт организации и проведения конкурсов на получение бюджетного финансирования на разработку научно-технической продукции, выполнение научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ.

2. Разработан полный комплект документов, необходимый для организации, проведения конкурсов, сопровождения и контроля выполнения разработки проектов технических регламентов и их приемки с учетом специфики сферы технического регулирования.

3. Разработаны принципы и критерии эффективного отбора лучших предложений на разработку проектов технических регламентов.

Результаты данной работы внедрены в Министерстве промышленности и энергетики Российской Федерации в интересах Департамента по техническому регулированию и метрологии.

2004 - **«Разработка механизмов однозначной идентификации данных о физических лицах и объектах недвижимости, хранящихся в различных информационных системах органов государственной власти и местного самоуправления»**. По заказу Минэкономразвития России в рамках мероприятий ФЦП «Электронная Россия (2002 – 2010 годы)». Соисполнителями являются АНО «Российский независимый институт социальных и национальных проблем» и ООО НПП «Компьютерные технологии».

Основной целью данной работы стало содействие развитию системы государственных информационных ресурсов и информационного обмена между ними в части персонального учета населения и кадастрового учета объектов недвижимости через разработку подходов и механизмов однозначной идентификации хранящихся в них данных о физических лицах и объектах недвижимости.

Для достижения поставленной цели решены следующие задачи:

1. Проанализирован международный опыт идентификации физических лиц и объектов недвижимости.
2. Проанализированы и разработаны предложения по изменению нормативной правовой базы, регламентирующей учет и идентификацию физических лиц и объектов недвижимости.
3. Разработана структура идентификаторов для каждого класса данных.
4. Разработан план мероприятий по внедрению единой системы кодификации.
5. Разработаны требования по интеграции к построению новых информационных систем, содержащих персональные данные и данные об объектах недвижимости.

В результате выполнения работы представлены отчеты, включающие анализ международного опыта идентификации физических лиц и объектов недвижимости; содержащие анализ и предложения по изменению нормативной правовой

базы, регламентирующей единый учет и идентификацию физических лиц и объектов недвижимости и структуры идентификаторов для каждого класса данных; план мероприятий по внедрению единой системы кодификации; требования по интеграции создаваемых информационных систем с существующими системами, содержащими персональные данные и данные об объектах недвижимости.

2004 - «Разработка и реализация концепции формирования единого механизма (регламентов) государственной регистрации прав на недвижимое имущество по принципу «одного окна»». По заказу Минэкономразвития России в рамках мероприятий ФЦП «Электронная Россия (2002 – 2010 годы)».

В рамках работ проведен анализ регламентов, организации и технологии функционирования сформировавшихся в регионах Российской Федерации сервисов «одного окна» при проведении процедуры регистрации прав на недвижимое имущество.

Проведенный анализ стал основой для создания проекта модели межведомственного обмена данными в рамках деятельности по регистрации прав на недвижимое имущество по принципу «одного окна» с применением IT-технологий.

2004 – «Экспертное сопровождение выполнения плана законотворческих работ Федеральной антимонопольной службы» по заказу Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации (ФАС России).

В рамках проекта осуществлялось экспертное сопровождение подготовки законопроекта «О защите конкуренции». Была составлена справочная база данных по подзаконным нормативно-правовым актам, которые должны быть приняты в связи с принятием нового федерального закона «О защите конкуренции».

Экспертное сопровождение плана законотворческих работ Федеральной антимонопольной службы включало решение круга взаимосвязанных задач:

- анализ антимонопольного законодательства развитых стран в целях установления общепринятой практики регулирования отдельных аспектов конкурентных правоотношений;

- подготовку справочных материалов по следующим темам: терминологический словарь антимонопольного законодательства; разработку методов правового определения полномочий антимонопольного органа по пресечению соглашений и согласованных действий хозяйствующих субъектов; правовое решение проблемы разделения сфер уведомительного и разрешительного контроля экономической концентрации в законодательствах развитых стран; «программы сотрудничества» и иные способы эффективного раскрытия картельных сговоров;
- анализ и рецензирование текстов проекта Федерального закона «О защите конкуренции»;
- выработку рекомендаций по оптимизации структуры законопроекта, текста его статей и иерархии подзаконных актов.

Выполнение работы ускорило разработку проекта Федерального закона «О защите конкуренции», что в перспективе в случае принятия закона позволит повысить эффективность антимонопольного регулирования российской экономики, что в свою очередь положительно скажется как на общем уровне рентабельности и эффективности производства в Российской Федерации, так и создаст возможности для развития принципиально новых наукоемких производств.

2004 – «Анализ законодательства Российской Федерации, регулирующего образование и функционирование профессиональных ассоциаций, являющихся инструментом саморегулирования секторов экономики» в рамках контракта Минэкономразвития России.

Целью исследования являлось содействие дальнейшему улучшению политики в области регулирования деятельности саморегулируемых организаций через разработку рекомендаций по использованию механизмов страхования с учетом использования механизма саморегулирования.

В рамках работы, исходя из ее основных задач, проведены:

- анализ нормативной правовой базы федерального уровня, регулирующей образование и функционирование профессиональных ассоциаций, являющихся инструментом саморегулирования различных секторов экономики;
- анализ практики применения норм и положений данной базы (в том числе на основе анализа судебных /арбитражных/ решений);
- выявление и систематизация проблем, с которыми сталкиваются саморегулируемые организации, их члены и органы государственной власти в связи с развитием механизма саморегулирования и страхования рисков;
- анализ зарубежного опыта образования и функционирования саморегулируемых организаций с точки зрения использования механизмов страхования в качестве альтернативы формам государственного контроля в сфере технического регулирования, с учетом использования механизма саморегулирования;
- разработка предложений по совершенствованию законодательства в области саморегулирования предпринимательской деятельности (включая разработку рекомендаций по использованию механизмов страхования).

2004 – «Изучение влияния специальных режимов налогообложения на условия развития малого и среднего предпринимательства с 1 января 2003 г. и выработка предложений по дальнейшему улучшению положения», заказчик Торгово-промышленная палата РФ.

Основной целью исследования явилось выявление проблем, поставленных новым законодательством о специальных налоговых режимах для малого бизнеса, и выработка рекомендаций по совершенствованию Налогового кодекса РФ в этой части.

В ходе проекта решены следующие задачи:

1. Проанализирована политика более 70 регионов РФ в части регулирования «региональных» аспектов налогообложения единым налогом на вмененный доход, в том числе установленные методики расчета

коэффициента K_2 и включаемых в него параметров, выбор сфер деятельности, подпадающих под уплату ЕНВД.

2. Проведен анализ данных статистики поступлений налогов, взимаемых по специальным налоговым режимам, в целом по России, в разрезе регионов и по уровням бюджетной системы (поступления в муниципальные бюджеты).
3. Собраны и проанализированы решения арбитражных судов, связанные с применением положений глав 26.2. и 26.3. Налогового кодекса РФ.
4. Осуществлен анализ законодательства о специальных режимах налогообложения для малого предпринимательства на предмет выявления проблем законодательства и возникающих коллизий.
5. Разработана методика опроса (анкетирования) представителей предпринимательского сообщества по проблемам специальных налоговых режимов, на основе которого был проведен опрос предпринимателей и экспертов (представителей территориальных палат, ассоциаций предпринимателей и т.п.) в регионах РФ.
6. Подготовлены предложения по совершенствованию налогообложения малого предпринимательства по специальным налоговым режимам.
7. Написан итоговый доклад, содержащий наиболее интересные результаты исследования, который разослан в министерства и ведомства, уполномоченные осуществлять правоустанавливающие функции в области налогообложения, территориальные торгово-промышленные палаты, ассоциации и объединения предпринимателей и др. организации.

2003-2004 – проект по созданию в сети Интернет специализированной информационной системы «**Информационный портал малого предпринимательства**». Работа выполнена в рамках программы ФЦП «Электронная Россия (2002-2010 годы)» по заказу ЗАО «Рэйс-Коммуникейшн».

В рамках проекта проведен анализ потребностей хозяйствующих субъектов (СМП) в разного рода информации, сервисах, которые должны присутствовать в СИС ИПМП на основе результатов сделанных ранее исследований, а также мнений субъектов малого предпринимательства и представителей экспертного сообщества.

На основе данного анализа была разработана идеологическая основа построения СИС ИПМП, включающая ее структуру, принципы информационного наполнения, принципы взаимодействия с другими системами.

Были осуществлены работы по проектированию и разработке СИС ИПМП.

Проведены работы по внедрению СИС ИПМП, в частности, осуществлено информационное наполнение системы.

2003 – «Анализ состояния и перспектив развития малого предпринимательства в Тверской области». Проект реализован по заказу Департамента экономики и промышленной политики Тверской области.

В ходе проекта проведен анализ фактического состояния в области развития малого предпринимательства в Тверской области и муниципальных образованиях; нормативной правовой базы, регулирующей предпринимательскую деятельность на территории Тверской области; практики применения основных нормативных правовых актов, регулирующих прохождение административных процедур; основных проблем, препятствующих развитию малого предпринимательства на территории Тверской области; фактической ситуации в области поддержки субъектов малого предпринимательства. Рассмотрена ситуация с налогообложением субъектов малого предпринимательства, проведена оценка эффективности действующей инфраструктуры поддержки малого предпринимательства, изучены перспективы развития малого предпринимательства в Тверской области, а также состояние и перспективы развития малого

предпринимательства в отдельных муниципальных образованиях области. В результате были подготовлены предложения по развитию и перспективным направлениям поддержки малого предпринимательства в Тверской области и в отдельных муниципальных образованиях, совершенствованию действующего регионального законодательства, по путям решения ресурсного обеспечения малого предпринимательства, устранения административных барьеров, совершенствования инфраструктуры поддержки малого предпринимательства, формам создания новых структур поддержки.

2003 – **«Разработка проектов нормативных и правовых актов, направленных на регулирование отношений в области разработки и использования ИКТ и их применения в социально-экономической сфере»**. Проект реализован по заказу Министерства экономического развития и торговли РФ, НО ФЭИ "Новая экономика", ООО «Парк-Медиа-Консалтинг», ООО «Юристаф» и Государственного Университета – Высшая школа экономики.

В ходе проекта проведен анализ российского и зарубежного законодательства, а также международного права в области разработки и использования ИКТ, практики его применения, информации о фактической ситуации, сложившейся в сфере разработки и использования ИКТ (уточнение потребностей рынка и интересов его участников); разработаны проекты федеральных законов; выработана концепция подзаконных нормативных правовых актов, регулирующих применение ИКТ в социально-экономической сфере; разработаны методические рекомендации; составлены программы нормотворческой деятельности в соответствии с оптимальным порядком принятия разработанных проектов нормативных актов.

2003 – **«Формы и методы предотвращения и пресечения производства и реализации продукции, не соответствующей требованиям по безопасности»**. Проект реализован по заказу Министерства экономического развития и торговли РФ.

В процессе реализации проекта проведен анализ существующей практики оборота продукции на потребительском рынке и контроля за ее безопасностью в России; анализ зарубежного опыта контроля за производством и оборотом продукции на потребительском рынке; разработаны предложения по совершенствованию системы идентификации продукции в целях контроля за соблюдением требований по ее безопасности; определены подходы к включению идентификационных показателей в технические регламенты; разработаны предложения по внесению изменений в существующую нормативно-правовую базу в этой области с учетом предлагаемых путей решения проблем.

2003 – «Разработка подходов к оценке экономической эффективности применяемых форм технического регулирования на основе оценки рисков» Проект выполнен по заказу Министерства экономического развития и торговли РФ.

В рамках проекта проведены анализ использования международных стандартов и руководств ИСО/МЭК для регулирования безопасности на основе руководящих документов (стандартов), докладов, публикаций и других открытых источников и анализ российской практики выработки стандартов по безопасности, методик и инструментов используемых для этого; разработаны наиболее оптимальные подходы к оценке рисков с точки зрения российской практики и рекомендации по применению используемых в зарубежной практике методик и конкретных инструментов оценки рисков при выработке стандартов безопасности в России; разработаны рекомендации по гармонизации российской нормативной базы с международными правилами и нормами; подготовлена методология разработки российских технических регламентов, с учетом включения в этот процесс процедур оценки рисков, в частности, в области факторов физического, химического и биологического воздействия.

2003 – «Разработка рекомендаций и предложений по использованию стандартов, необходимых для распространения ИКТ. Разработка предложений по развитию в Российской Федерации рынка программного обеспечения со свободной лицензией. Разработка методических рекомендаций по использованию программного обеспечения со свободной лицензией в деятельности органов государственной власти Российской Федерации». Проект реализован по заказу Министерства экономического развития и торговли РФ в рамках проекта ООО «Альт-Линукс».

В ходе проекта проведен анализ российской и зарубежной практики использования программного обеспечения со свободной лицензией в органах государственной власти, местного самоуправления, в государственном секторе экономики. Разработаны методические рекомендации по использованию программного обеспечения со свободной лицензией в деятельности органов государственной власти Российской Федерации и в государственном секторе экономики. Проанализирована ситуация на российском рынке программного обеспечения со свободной лицензией и разработаны методические рекомендации по развитию в Российской Федерации рынка программного обеспечения со свободной лицензией. Проведена стандартизация электронного представления организационно-распорядительной документации.

2003 – «Исследование проблем в сфере малого предпринимательства, возникающих при присоединении Российской Федерации к Всемирной торговой организации». Проект реализован по заказу Министерства РФ по антимонопольной политике и поддержке предпринимательства.

В ходе реализации проекта было получено консолидированное мнение экспертов в области малого предпринимательства, инфраструктуры поддержки бизнеса, представителей ассоциаций участников рынка – субъектов малого предпринимательства, органов власти, отвечающих за политику в области регулирования и

поддержки предпринимательства и других компетентных групп по вопросам возможных последствий для развития малого бизнеса вступления России в ВТО.

Проведено обобщение зарубежного опыта вступления в ВТО в части влияния этого процесса на сектор малого предпринимательства и политики вступивших стран по снижению негативных последствий.

Разработаны предложения и методические рекомендации в части государственной политики по снижению возможных негативных последствий влияния на сектор малого предпринимательства вступления России в ВТО.

По результатам исследования подготовлена брошюра.

2003 – «Разработка организационно-методологических подходов к совершенствованию методики досчетов объемов внешней торговли». Проект выполнен по заказу АНО "Проекты для будущего: научные и образовательные технологии" в рамках договора на оказание консультационных услуг между Фондом "Бюро экономического анализа" и консорциумом компаний АНО "Проекты для будущего: научные и образовательные технологии" и АНО "ИКЦ "Бизнес-Тезаурус".

Проведено 60 глубоких неформализованных интервью на вещевых, смешанных и продовольственных рынках в Москве, Новосибирске и Хабаровске, проведен пилотаж анкеты в группе респондентов (40 человек) в Москве и Новосибирске в полном соответствии с товарными группами. Результаты интервьюирования и пилотажа анкеты представлены для обсуждения специалистам Госкомстата РФ, Центрального Банка и Таможенного комитета. Подготовлено заключение по оценке материальных, трудовых и финансовых ресурсов для проведения широкомасштабного обследования объема продаж на вещевых, смешанных и продовольственных рынках на основе результатов апробации анкеты в Москве и Новосибирске и характеристики выборки

2003 – «Разработка предложений по совершенствованию законов, связанных с дерегулированием предпринимательской деятельности («О защите прав юридических и индивидуальных предпринимателей при

проведении государственного контроля /надзора/, «О государственной регистрации юридических лиц», «О лицензировании отдельных видов деятельности») и по внесению изменений в закон «О милиции». Проект реализован по заказу Торгово-промышленной палаты РФ.

В ходе реализации проекта были подготовлены и обоснованы предложения о внесении дополнений и изменений в законы «О защите прав юридических и индивидуальных предпринимателей при проведении государственного контроля /надзора/, «О государственной регистрации юридических лиц», «О лицензировании отдельных видов деятельности»; «О милиции», учитывающие права и законные интересы субъектов малого предпринимательства при проведении контрольных мероприятий со стороны органов милиции и возможность распространения на сотрудников милиции норм действующего закона «О защите прав юридических и индивидуальных предпринимателей при проведении государственного контроля /надзора/; предложения о передаче части функций, реализуемых в настоящее время государством и местным самоуправлением, на уровень общественных (в том числе саморегулируемых) организаций, включая торгово-промышленные палаты.

2002-2003 – «Анализ тенденций развития ИКТ и их применения в социально-экономической сфере». Проект выполнен по заказу ООО «Мендель Инфо Маркетинг» (Издательский дом «Компьютерра») в рамках проекта Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации.

В ходе проекта проведено 40 неформализованных, 200 полуформализованных интервью с экспертами в области информационно-коммуникационных технологий, 25 глубоких интервью с экспертами рынка труда, а также проанкетировано 600 IT-компаний. Результаты анкетирования были ведены в базу данных и обработаны с использованием программного пакета SPSS.

По результатам работы подготовлен аналитический отчет, который был представлен Заказчику.

2002 – «Анализ состояния контрольно-разрешительной деятельности на территории города, включая оценку

эффективности применяемых мер по дерегулированию экономики, и выработка предложений по дальнейшему упорядочению государственного контроля и устранению административных барьеров при развитии предпринимательства». Проект реализован по заказу Департамента поддержки и развития малого предпринимательства Правительства г. Москвы.

В ходе реализации проекта был проведен анализ применения действующей нормативно-правовой базы, регулирующей порядок осуществления контрольно-разрешительных действий в отношении субъектов малого предпринимательства, включая федеральный закон № 134-ФЗ от 08.08.2001 «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при проведении государственного контроля (надзора)»; а также анализ нормативно-правовой базы, регулирующей порядок осуществления контрольно-разрешительной деятельности органами местного самоуправления, составлен исчерпывающий перечень прав и полномочий органов местного самоуправления в области регулирования деятельности малого бизнеса. Проведен мониторинг обязательных требований, предъявляемых к осуществлению предпринимательской деятельности, содержащихся в федеральных и московских нормативных актах, выявлены противоречия, выявлены и систематизированы случаи необоснованного вмешательства в деятельность хозяйствующих субъектов со стороны естественных монополий.

В ходе проекта был разработан комплекс мер по реализации задач по дерегулированию предпринимательской деятельности, содержащихся в Послании Президента РФ Федеральному Собранию РФ, включая механизм предоставления «моратория» вновь образованным субъектам малого предпринимательства в различных отраслях народного хозяйства, определяющего виды контроля, подпадающие под действие «моратория», и условия его предоставления. Были также разработаны предложения по ограничению вмешательства органов местного самоуправления в хозяйственную практику бизнеса. Были подготовлены

предложения по отмене ряда обязательных требований к субъектам предпринимательства, разработаны предложения по внесению изменений в действующее законодательство в части единообразной регламентации полномочий органов контроля (надзора) в части характера, объемов и сроков предоставляемой информации от субъектов предпринимательства; разработаны предложения по использованию механизма страхования ответственности в качестве альтернативы отдельных видов госконтроля и деятельности данных органов (обязательное противопожарное страхование, страхование на соответствие СанПиНам и др.). Был предложен механизм реальной ответственности должностных лиц контрольно-разрешительных за бездеятельность, непринятие мер и действия, направленные на затягивание решение вопросов, разработаны предложения по введению регламентации действий чиновников. Были также выработаны подходы по минимизации числа разрешительных процедур и сокращению количества органов, осуществляющих взаимодействие с предпринимателями, в том числе путем введения системы «единого окна»; разработаны предложения по единой регламентации деятельности естественных монополий в части осуществляемых ими контрольных (надзорных) полномочий.

Одним из основных итогов проекта стала разработка предложений по внесению дополнений и изменений в федеральный закон «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при проведении государственного контроля (надзора)».

2002 – проект «Методологические рекомендации по ретроспективной корректировке динамических рядов производства промышленной продукции в натуральном выражении (для полного круга предприятий) с учетом результатов сплошного обследования малых предприятий». Проект реализован по заказу Государственного комитета Российской Федерации по статистике.

В ходе реализации проекта был проведен анализ показателей, отражающих производство конкретных

видов товаров (работ, услуг) в натуральном выражении, разработаны алгоритмы корректировки действующих динамических рядов (для полного круга предприятий): алгоритм корректировки показателя «выпуск промышленной продукции» (в стоимостном выражении), алгоритм корректировки показателей производства конкретных видов продукции. Также был разработан алгоритм корректировки индекса промышленного производства, этот алгоритм апробирован на федеральном уровне, подготовлены рекомендации для территориальных органов государственной статистики. Работа содержала примеры практических расчетов, выполненных по разработанным алгоритмам.

В Госкомстат России были представлены методологические рекомендации по ретроспективной корректировке динамических рядов производства промышленной продукции (для полного круга предприятий) с учетом результатов сплошного обследования малых предприятий.

2002 – проект **«Разработка предложений по снижению административных барьеров и демонополизации сектора информационных коммуникационных технологий (ИКТ)»**. Часть 2. Проект выполнялся по заказу Фонда «Новая экономика» в рамках проекта Министерства экономического развития и торговли РФ.

Основными задачами проекта стали:

1. Разработка анкеты для опроса участников рынка ИКТ;
2. Анализ и обобщение существующего мирового опыта в области таможенного регулирования и налогообложения сферы ИКТ, анализ существующей ситуации в области налогообложения и таможенного регулирования сферы ИКТ в России и оценка возможностей применения зарубежного опыта в России;
3. Выработка и обсуждение предложений по улучшению ситуации в области налогообложения и таможенного регулирования сектора ИКТ для включения в Концепцию регулирования и демонополизации сектора ИКТ.

2002 – проект **«Разработка предложений по снижению административных барьеров и демополизации сектора информационных коммуникационных технологий (ИКТ)»**. Часть 1. Проект выполняется по заказу Института экономики переходного периода (ИЭПП) в рамках проекта Министерства экономического развития и торговли РФ.

Цель проекта: разработка методологии выявления и сравнительного анализа существенных факторов, влияющих на развитие ИКТ-сектора и препятствующих выходу отечественной индустрии ИКТ на внешние рынки на основе опросов представителей сектора ИКТ.

Основными задачами проекта стали:

1. Выявление факторов, создающих препятствия для развития рынка ИКТ, в том числе, факторов, определяющих барьеры на пути вхождения российских предприятий сферы ИКТ на внутренний и внешний рынки;

2. Разработка методики их оценки, количественного и качественного измерения;

3. Получение количественной и качественной информации о влиянии этих факторов на развитие рынка ИКТ на основе опросов участников рынка ИКТ.

2002 – проект **«Обследование региональных затрат в области контроля и администрирования в России (опрос предприятий в Калининградской области)»**. Проект выполнен по заказу Российского независимого института социальных и национальных проблем (проект Международной консультационной службы по иностранным инвестициям, средства Мирового Банка).

В рамках данного проекта было опрошено 500 предприятий в Калининградской области, осуществлен ввод данной информации в SPSS и ее последующая обработка. Также были доработаны шаблоны (поэтапно описанные административные процедуры) в государственных и муниципальных органах/организациях, осуществляющих регистрацию, лицензирование, контроль и надзор за предпринимательской деятельностью. В рамках реализации данного проекта были получены поддающиеся количественному определению данные от предприятий о бюрократических ограничениях, с

которыми сталкиваются частные предприятия в Калининградской области.

2002 – **«Методологические рекомендации по ретроспективной корректировке динамических рядов производства промышленной продукции в натуральном выражении (для полного круга предприятий) с учетом результатов сплошного обследования малых предприятий».** Проект реализован по заказу Государственного комитета Российской Федерации по статистике.

В ходе реализации проекта был проведен анализ показателей, отражающих производство конкретных видов товаров (работ, услуг) в натуральном выражении, разработаны алгоритмы корректировки действующих динамических рядов (для полного круга предприятий): алгоритм корректировки показателя «выпуск промышленной продукции» (в стоимостном выражении), алгоритм корректировки показателей производства конкретных видов продукции. Также был разработан алгоритм корректировки индекса промышленного производства, этот алгоритм апробирован на федеральном уровне, подготовлены рекомендации для территориальных органов государственной статистики. Работа содержала примеры практических расчетов, выполненных по разработанным алгоритмам.

В Госкомстат России были представлены методологические рекомендации по ретроспективной корректировке динамических рядов производства промышленной продукции (для полного круга предприятий) с учетом результатов сплошного обследования малых предприятий.

2002 – **«Разработка проекта федерального закона «О саморегулируемых организациях».** Проект реализован по заказу Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации.

В ходе проекта было проведено обобщение имеющейся практики нормотворчества (вступивших в силу нормативно-правовых актов, а также проектов нормативно-правовых актов) на тему саморегулирования в Российской Федерации; определена и согласована с

заинтересованными сторонами рабочая концепция саморегулируемой организации; разработана концепция правового оформления саморегулируемой организации; подготовлен проект федерального закона «О саморегулируемых организациях» и необходимые сопроводительные документы к законопроекту (пояснительная записка, финансово-экономическое обоснование, краткое содержание проектов решений Правительства Российской Федерации, предусматриваемых проектом федерального закона «О саморегулируемых организациях», перечень актов федерального законодательства, подлежащих изменению в связи с принятием данного проекта закона и т.д.).

2002 – «Специальные режимы налогообложения для малого предпринимательства. Законодательная и правоприменительная практика в России и зарубежных странах. Концепции, рекомендации, предложения». Проект реализован по гранту Московского общественного научного фонда (средства USAID).

В ходе проекта проанализирована действующая законодательная и нормативно-правовая база, регулирующая различные способы налогообложения малого бизнеса, правоприменительная (арбитражная) практика, проанкетированы 1000 малых предприятий различных видов деятельности и организационно-правовых форм в 5 регионах РФ (г. Москве, Краснодарском крае, Чувашской Республике, Новгородской и Томской областях), которые были отобраны по результатам опроса 100 московских специалистов в области налогообложения и поддержки субъектов малого предпринимательства, проведены интервью с 20 представителей органов власти и инфраструктуры бизнеса.

По итогам проекта была выпущена книга «Налогообложение малого предпринимательства (законодательная и правоприменительная практика в России и регионах, реформа налогообложения малого бизнеса)», представляющая собой сборник материалов, подготовленных в ходе исследования и включающая

обзор налогообложения в отдельных зарубежных странах; характеристику ситуации, предшествующей реформе налогообложения малого бизнеса; обзор и сравнительный анализ действовавшего до вступления в силу новой системы налогообложения малого бизнеса законодательства регионов обследования; анализ решений арбитражных судов по спорам между субъектами малого предпринимательства и налоговыми органами; описание результатов опроса малых предприятий по текущим проблемам налогообложения и направлениям его совершенствования; предложения по совершенствованию принятого раздела Налогового кодекса о налогообложении субъектов малого предпринимательства.

2001 – «Методологические положения по формированию информационных ресурсов деятельности малых предприятий при использовании сплошного и выборочных методов обследования (в части согласования результатов сплошного и выборочного обследования малых предприятий)». Проект реализован по заказу Государственного комитета Российской Федерации по статистике.

Целью работы являлась разработка методологических положений по формированию информационных ресурсов деятельности малых предприятий при использовании сплошного и выборочных методов обследования.

В ходе проекта были сопоставлены и проанализированы результаты выборочного и единовременного сплошного обследования малых предприятий; проанализированы причины, вызывающие это расхождение; разработаны алгоритмы корректировки действующих динамических рядов (алгоритм корректировки показателей, характеризующих деятельность малых предприятий; анализ показателей выборочного и сплошного обследований малых предприятий, отражающих производство конкретных видов товаров /работ, услуг/ в натуральном выражении, алгоритм включения этих показателей в действующие динамические ряды).

Результатом работы стали методические положения по формированию информационных ресурсов деятельности

малых предприятий при использовании сплошного и выборочных методов обследования (в части согласования результатов сплошного и выборочного обследования малых предприятий).

2001 – «Прогноз развития малого предпринимательства на период до 2004 года». Проект выполнен по заказу Федерального фонда поддержки малого предпринимательства.

В ходе работ был дан прогноз развития малого предпринимательства на 2001-2004 годы (в отраслевом и региональном разрезе). В прогноз были включены два сценария (оптимистический и пессимистический) по следующим параметрам: количество малых предприятий в целом и в разрезе конкретных отраслей: промышленность, строительство, торговля и общественное питание; среднесписочная численность работников на малых предприятиях в целом и в разрезе конкретных отраслей; выпуск товаров и услуг малыми предприятиями без НДС и акцизов по всем видам деятельности в целом и в разрезе конкретных отраслей (в ценах соответствующих лет и в сопоставимых ценах, в млн. руб. и в процентах).

Данный прогноз используется Министерством РФ по антимонопольной политике и поддержке предпринимательства в текущей и перспективной работе.

2001 – «Проведение научно-исследовательских работ по исследованию эффективности мер поддержки малого предпринимательства в различных отраслях экономики. Разработка концептуальных подходов к поддержке малого предпринимательства на период с 2002 до 2004 года». Проект выполнен по заказу Федерального фонда поддержки малого предпринимательства.

В рамках проекта были решены следующие задачи:

1. Собрана и проанализирована информация о реализации комплекса мер, предусмотренных Федеральными программами поддержки малого бизнеса.
2. Осуществлен сбор и анализ статистической информации о состоянии и динамике изменений сектора малого бизнеса в 6 регионах РФ (по данным субъективной

статистики) и по Российской Федерации в целом (данные объективной статистики).

3. Разработана методика сбора, обработки и анализа информации об изменениях в секторе малого бизнеса в регионах за счет мероприятий Федеральных программ поддержки.
4. Исследовано влияние мероприятий Федеральных программ поддержки на условия и результаты деятельности субъектов малого бизнеса в шести регионах России.
5. Проанализированы и оценены Федеральные программы поддержки малого бизнеса, а также выявлены характеристики, обуславливающие снижение их эффективности.
6. Проанализированы и обобщены материалы исследований и выявлены наиболее значимые причины снижения эффективности Федеральных программ поддержки.
7. Разработаны предложения по совершенствованию качества федеральных программ поддержки, процедур их разработки и механизмов реализации.

Работа осуществлялась на основе опросов малых предприятий в шести регионах РФ: Ростове-на-Дону и Ростовской области; Курске и Курской области; Москве; Екатеринбурге и Свердловской области; Новосибирске и Новосибирской области; Нижнем Новгороде и Нижегородской области. Опросом было охвачено 568 предприятий (от 89 до 100 предприятий в регионе) со среднесписочной численностью от 2 до 100 занятых и с различной организационно-правовой формой.

2001 – **«Разработка и экспертиза поправок к федеральному закону № 88 «О государственной поддержке малого предпринимательства в Российской Федерации».** Проект выполнен по заказу Академии менеджмента и рынка (на средства гранта USAID).

В ходе проекта на основе анкетного опроса малых предприятий в 6 регионах РФ была выявлена их точка зрения на закон «О государственной поддержке малого предпринимательства», на те его нормы и положения,

которые не работают или устарели и требуют внесения дополнений и изменений.

На основе статистически обоснованного мнения представителей малого бизнеса были разработаны предложения, которые используются в работе Министерства Российской Федерации по антимонопольной политике и поддержке предпринимательства.

2001 – «Проведение исследования по изучению потребностей и спроса на различные финансовые услуги в целом и на услуги по микрокредитованию и гарантиям для субъектов малого предпринимательства. Разработка рекомендаций по практике применения микрокредитования и гарантий». Проект реализован по заказу Академии менеджмента и рынка (средства гранта USAID).

В ходе проекта на основе анкетного опроса 600 предприятий в ряде регионов РФ (Ростов-на-Дону, Курск, Москва, Екатеринбург, Новосибирск, Нижний Новгород) были изучены потребности и спрос малых предприятий на услуги по микрокредитованию; оценена степень реализованности мер поддержки малого бизнеса, содержащихся в федеральных программах поддержки этого сектора, оценена эффективность федеральных программ в сфере микрокредитования.

В результате проекта были выявлены наиболее значимые причины снижения эффективности федеральных программ поддержки малого предпринимательства в части микрокредитования и гарантий, сформулированы предложения и рекомендации по использованию микрокредитных и гарантийных схем с учетом потребностей и спроса со стороны самих заемщиков.

2001 – «Разработка механизма упорядочения контрольно-разрешительной деятельности, осуществляемой Центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора в г.Москве, Управлением Государственной инспекции по торговле, качеству товаров и защите прав потребителей по г.Москве и правоохранительным органам в отношении субъектов малого предпринимательства». Проект реализован по заказу Департамента поддержки и развития

малого предпринимательства Правительства г.Москвы.

В ходе проекта проведена юридическая и методологическая проработка нормативно-правовой базы, регулирующей деятельность правоохранительных органов, включая Управление государственной противопожарной службы ГУВД г.Москвы, Управления по борьбе с экономическими преступлениями ГУВД г.Москвы, Управления муниципальной милиции ГУВД г.Москвы в части реализации ими контрольно-разрешительных функций в отношении малого предпринимательства.

Был проведен анализ законодательства, регулирующего деятельность Центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора в г.Москве в части выдачи им разрешений на ввод предприятия в эксплуатацию, согласование ассортиментного перечня и т.д. Были выявлены функции Центра госсанэпиднадзора, дублирующие функции других контролирующих органов (ветеринарный надзор, госторгинспекция, орган по сертификации) и разработаны предложения по регулированию порядка разграничения сфер компетенции Центра с другими органами.

Также была проведена оценка доступности для предпринимателей внутриведомственных документов по деятельности органов контроля/надзора в части требований, предъявляемых к субъектам малого предпринимательства, и разработаны предложения по обеспечению предпринимателей необходимой информацией.

2001 – «Разработка комплексного организационно-правового механизма упорядочения государственного контроля за предпринимательской деятельностью на территории г.Москвы, включая подготовку проектов нормативно-правовых актов, регулирующих порядок его осуществления». Проект реализован по заказу Департамента поддержки и развития малого предпринимательства Правительства г.Москвы.

В ходе проекта, на основе специально разработанной анкеты был проведен опрос 300 малых предприятий Москвы различной организационно-правовой формы. По

результатам опроса были выявлены контролирующие органы, с которыми наиболее часто приходилось сталкиваться предпринимателям, основные претензии предпринимателей к органам контроля, абсолютные и относительные показатели формальных и неформальных затрат малых предприятий Москвы на преодоление различных административных барьеров.

Была также осуществлена юридическая и методологическая проработка нормативно-правовой базы, регулирующей деятельность контролирующих организаций, составлен исчерпывающий перечень предметов контроля для каждого органа, определен действующий порядок проведения проверок для каждого контролирующего органа, выявлены параллелизм и дублирование контрольных функций, а контролирующие органы сгруппированы по тематическим функциональным группам.

По итогам работы был подготовлен проект закона, определяющий исчерпывающий перечень контролирующих организаций, имеющих право на осуществление проверок субъектов предпринимательской деятельности; функции и предметы контроля, права и обязанности контролирующих организаций, штрафные санкции, виды проверок, порядок и периодичность проведения плановых и внеплановых проверок, общий порядок обжалования действий контролирующих организаций, необходимость обязательной регистрации проверок в книге инспекторских проверок субъектов предпринимательской деятельности. Также был разработан комплекс организационно-правовых мер по уменьшению числа проверок отдельных категорий субъектов малого предпринимательства.

2000 – «Разработка механизма упрощения форм и процедуры предоставления статистической, бухгалтерской и иной отчетности субъектов малого предпринимательства в уполномоченные органы государственной власти и управления РФ и г. Москвы». Проект реализован по заказу Департамента поддержки и развития малого

предпринимательства Правительства г.Москвы.

В ходе работы проведен общий анализ и систематизация федеральной и московской городской нормативно-правовой базы, регулирующей порядок предоставления субъектами малого предпринимательства официальной отчетности в уполномоченные органы власти (органы статистики, налоговые органы, внебюджетные фонды) при создании, функционировании и ликвидации предприятий.

Был составлен исчерпывающий перечень статистической, бухгалтерской и иной отчетности, фактически предоставляемой субъектами малого предпринимательства, проведено сравнительное описание действующего порядка «отчетного процесса», включая содержание, объемы и характер отчетной информации; выявлено дублирование предоставляемых сведений, содержащихся в различных формах официальной отчетности; оценены временные и финансовые затраты предпринимателей, связанные с подготовкой и сдачей отчетности.

Результатом проекта стала также разработка конкретных предложений по внесению изменений и дополнений в законодательные и нормативные акты, включая предложения по упрощению форм отчетности, оптимизации порядка ее предоставления, сокращению числа организаций, имеющих право запрашивать отчетность, устранению практики дублирования.

2000 – «Исследование успешных практик регистрации и ликвидации субъектов предпринимательства». Проект реализован по заказу Института социально-экономического анализа и развития предпринимательства (по гранту Фонда «Евразия»).

В ходе формализованного анкетирования 300 экспертов было отобрано 10 регионов для проведения опросов малых и средних предприятий.

В рамках проекта было проведено 50 неформализованных интервью с представителями государственной инфраструктуры, занимающейся обслуживанием процессов регистрации и ликвидации (по

5 интервью в каждом из 10 регионов). Таким образом, по специально разработанному сценарию были опрошены представители регистрирующих органов, налоговых инспекций, пенсионного фонда, фонда социального страхования, фонда обязательного медицинского страхования, фонда занятости.

В ходе работы была сформирована репрезентативная выборка и по закрытой анкете опрошено 700 представителей малых и средних предприятий.

Полученная информация была введена в базу данных и обработана с использованием статистической программы SPSS.

2000 – «Исследование делового климата малых и средних предприятий» (Small and Medium-sized Enterprise (SME) Business Climate Survey). Проект реализован совместно Институтом социально-экономического анализа и развития предпринимательства, Информационно-консультационным центром «Бизнес-Тезаурус» и Фондом поддержки и развития предпринимательских структур по заказу Агентства США по международному развитию (USAID).

В рамках проекта «Бизнес-Тезаурус» адаптировал к конкретным условиям инструментарий исследования, провел 25 неформализованных интервью с представителями государственной и негосударственной инфраструктуры бизнеса (контролирующие организации, включая налоговые органы, организации по поддержке предпринимательства, банки/финансовые организации, предпринимательские ассоциации).

Был также проведен формализованный опрос 470 малых и средних предприятий в 4 регионах РФ. Собранная информация была введена в базу данных, а также подготовлен отчет о результатах формализованных интервью в обследованных регионах.

2000 – «Исследование и разработка рекомендаций по оптимизации процесса регистрации и ликвидации субъектов предпринимательства в пяти регионах РФ». Проект реализован при финансовой поддержке фонда «Евразия» за счет средств гранта, предоставленного Агентством США по международному развитию (USAID).

В ходе реализации проекта была проанализирована федеральная и региональная законодательная и нормативно-правовая база по вопросам регистрации и ликвидации субъектов предпринимательства (включая малые предприятия). Была собрана и проанализирована уникальная информация о проблемах регистрации и ликвидации субъектов предпринимательства на основе глубинных интервью и анкетных опросов предпринимателей и представителей инфраструктуры. Были выявлены недоработки, противоречия и пробелы в действующем законодательстве, включая механизмы и процедуры регулирования регистрации и ликвидации предприятий. Был проведен анализ влияния существующей практики регистрации и ликвидации на состояние и динамику малого бизнеса в России и в регионах.

В рамках работы был проведен опрос 1000 малых и средних предприятий в 5 регионах РФ (Москва, Владимир, Нижний Новгород, Великий Новгород и Томск). На основе опроса были выявлены острота проблем регистрации и ликвидации предприятий, технические и организационные аспекты регистрации (степень участия посредников в регистрации и ликвидации предприятий, абсолютные и относительные показатели затрат предприятий на оплату услуг посреднических компаний, размеры официальных и неофициальных расходов предприятий на всю процедуру регистрации и ликвидации, роль и оценка предпринимателями различных уполномоченных органов в процедуре регистрации и постановке на учет и т.д.)

Результатом проекта стали предложения и рекомендации по изменению законодательной и нормативно-правовой базы в Российской Федерации и в регионах, регулирующих процессы регистрации, постановки на учет и ликвидации предприятий.

2000 – «Составление базы данных по инфраструктуре предпринимательства Российской Федерации». Проект реализован по заказу ГП МЦСЭИ «Леонтьевский центр».

Результатам проекта стала база данных, содержащая адресную и аналитическую информацию по инфраструктуре предпринимательства во всех регионах России.

1999-2000 – проект Всемирного экономического Форума в Давосе, касающегося конкурентоспособности различных стран в мире («Глобальная конкурентоспособность»).

Каждый год Мировой экономической форум (World Economic Forum) по специальной анкете проводит опрос руководителей крупнейших предприятий в нескольких десятках стран мира. На основе данной работы готовится «Отчет по глобальной конкурентоспособности» («The Global Competitiveness Report»).

В конце 1999 – первом квартале 2000 гг. «ИКЦ «Бизнес-Тезаурус» в рамках гранта Мирового экономического форума проводил обследование 100 крупнейших предприятий в Российской Федерации.

1999 – **«Разработка организационно-правового механизма упорядочения контрольно-разрешительной деятельности государственных органов, осуществляемой в отношении субъектов малого предпринимательства, включая подготовку изменений в действующую нормативно-правовую базу и обеспечение создания и функционирования постоянно действующих в административных округах комиссий по комплексной постановке на учет субъектов малого предпринимательства Москвы, прошедших государственную регистрацию».** Проект реализован по заказу Департамента поддержки и развития малого предпринимательства Правительства г.Москвы.

В рамках проекта были проанализированы законодательные и нормативно-правовые акты Российской Федерации и г.Москвы, регламентирующие процедуры регистрации и постановки на учет субъектов малого предпринимательства, а также деятельность соответствующих органов (регистрационный орган, органы статистики, налоговый орган, Пенсионный и иные социальные фонды), подготовлены предложения по внесению изменений и дополнений в нормативные акты, регулирующие эти процедуры.

Также был проведен анализ федеральной и городской нормативно-правовой базы, регулирующей порядок ликвидации юридических лиц с точки зрения учета интересов учредителей (участников), наемных работников, потребителей, контрагентов и органов государственной власти. Была обоснована необходимость двух видов (принудительной и добровольной) ликвидации юридических лиц различных организационно-правовых форм, оценена целесообразность упрощения процедуры ликвидации субъектов малого предпринимательства, разработаны предложения по упрощению процедуры добровольной ликвидации субъектов малого предпринимательства для добросовестных предпринимателей (включая сокращение срока ликвидации, упрощение процедуры удовлетворения требований кредиторов с использованием механизма страхования ответственности и составления промежуточного и ликвидационного баланса). Был подготовлен проект федерального закона «О внесении изменений и дополнений в статьи 61-64 Гражданского Кодекса РФ».

В рамках проекта были подготовлены предложения по регламентации правовых основ контрольно-разрешительной деятельности государственных (федеральных и московских) органов, оценена стоимость «разрешительных» процедур, обязательных для прохождения субъектов малого предпринимательства Москвы.

Были подготовлены предложения об изменении Положений об органах, регулирующих (контролирующих и проверяющих) деятельность предпринимательских структур; подготовлено описание механизмов и процедур деятельности в Москве коммерческих структур, оказывающих посреднические услуги во взаимоотношениях субъектов предпринимательской деятельности и органов власти; оценена правовая «ниша», в рамках которой осуществляется данная коммерческая деятельность, роль и место данных структур в «теневой» экономике Москвы.

Итогом проекта стал перечень и обоснование необходимых к принятию на городском уровне нормативно-правовых актов, направленных на защиту законных интересов субъектов малого предпринимательства.

Издательство, типография ООО “ГрафДизайн”
г. Тверь, пр-т 50 лет Октября, д. 36, офис 508, 514,
тел.: (0822) 42-82-47. ОГРН № 10269000587053.

Подписано в печать 18.04.05
Формат 60x90 1/16. Бумага офсетная. Печать офсетная.
Печ. л. _____. Тираж 6000 экз.