

**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.**

**ОБЗОР ПОЛИТИКИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ В 1990 – 2005 гг. АНАЛИЗ РЕГУЛИРОВАНИЯ И
ПРАКТИКИ ПРОВЕДЕНИЯ АДМИНИСТРАТИВНЫХ
ПРОЦЕДУР ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА.**

*Литвак Е.Г., Злыгостев Н.Н.,
Харченко В.А.,
АНО «ИКЦ « Бизнес-Тезаурус»*

**Москва
2005**

Авторы:

Литвак Е.Г., Злыгостев Н.Н., Харченко В.А.,

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. Чаянова, д. 22, стр. 4

Телефоны «Бизнес-Тезаурус»: 229-79-97, 229-85-61

Адрес в Интернет: www.nisse.ru

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 5-98984-010-1

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 заместителю начальника отдела земельного законодательства Департамента имущественных и земельных отношений, экономики природопользования Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации **Иорданову А.С.** за ценные рекомендации, замечания и предложения, высказанные при подготовке настоящей брошюры.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЗОР ПОЛИТИКИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ 7

1.1. Регулирование земельных отношений в период с 1990 по 1993 гг.	8
1.1.1. Развитие земельных отношений и начало формирования частной собственности на землю	8
1.1.2. Распределение земель сельскохозяйственного назначения	11
1.1.3. Разграничение государственной собственности на землю	13
1.2. Развитие земельных отношений после принятия Конституции Российской Федерации	14
1.3. Развитие регулирования земельных отношений с принятием Земельного кодекса Российской Федерации 2001г.....	18
1.3.1. Правовые характеристики земельных участков (категории, ограничения и др.)	19
1.3.2. Сервитуты.....	23
1.3.3. Порядок предоставления земельных участков из государственной или муниципальной собственности	26
1.3.4. Разграничение государственной собственности на землю	28
1.3.5. Приватизация или приобретение прав аренды земельных участков, на которых расположены здания, строения, сооружения	30
1.3.6. Налогообложение земель.....	35
1.3.7. Землеустройство и кадастровый учет.....	36
1.4. Пути завершения земельной реформы.....	42

2. АНАЛИЗ РЕГУЛИРОВАНИЯ И ПРАКТИКИ ПРОВЕДЕНИЯ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ПРОЦЕДУР ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА..... 46

2.1. Краткий обзор нормативных правовых актов,
регулирующих предоставление земельных участков для
строительства на уровне Российской Федерации и
рассматриваемых регионов..... 47

2.1.1. Краткий обзор нормативных правовых актов
федерального уровня..... 47

2.1.2. Краткий обзор нормативных правовых актов
регионального уровня 79

2.1.3. Основные выводы..... 92

2.2. Анализ практики предоставления земельных участков для
строительства в 2004 г. 93

2.2.1. Великий Новгород (Новгородская область)..... 94

2.2.2. Калининград (Калининградская область) 99

2.2.3. Екатеринбург (Свердловская область) 102

2.2.4. Санкт – Петербург 112

2.2.5. Томск (Томская область) 115

2.2.6. Межрегиональное сравнение практики предоставления
земельных участков для строительства..... 118

2.2.7. Основные выводы..... 124

СВЕДЕНИЯ ОБ АВТОРАХ 125

ИНФОРМАЦИЯ О РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ- ИСПОЛНИТЕЛЕ РАБОТ ПО ПРОЕКТУ 127

1. ОБЗОР ПОЛИТИКИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Начиная с 1990-1993 гг. и вплоть до наших дней вопрос развития регулирования земельных отношений относится к главным государственным приоритетам, обозначаемым Президентом Российской Федерации в своём ежегодном послании Федеральному Собранию Российской Федерации. Такое положение вещей легко объясняется тем, что полноценная собственность на земельные участки как юридических, так и физических лиц, а также свободный оборот земельных участков на рынке является основой стабильного экономического роста и формирования устойчивой рыночной экономики, привлечения долгосрочных инвестиций. В этой связи особо значимым является регулирование отношений, связанных с:

- приватизацией земельных участков собственниками зданий, строений, сооружений, расположенных на них;
- разграничением государственной собственности на землю;
- формированием и учетом земельных участков (землеустройство и земельный кадастр);
- реализацией принудительного изъятия и резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
- установлением отдельных публичных ограничений по использованию земельных участков (сервитуты) и совершению сделок с ними;
- налогообложением правообладателей земельных участков;
- предоставлении земельных участков под строительство;
- другими вопросами (в том числе правовым зонированием, концепцией единого объекта недвижимости).

Настоящий обзор политики регулирования земельных отношений в Российской Федерации за период с 1990 г. по 2005 г. рассмотрен в трёх этапах:

1. с 1990 г. по 1993 г. – с момента вовлечения земель в хозяйственный оборот и до момента принятия Конституции Российской Федерации, окончательно утвердившей базовые положения о частной собственности на землю;
2. с 1993 г. по 2001 г. – период регулирования земельных отношений Земельным кодексом РСФСР;

3. с 2001 г. по наше время – период регулирования земельных отношений на основе Земельного кодекса Российской Федерации.

1.1. Регулирование земельных отношений в период с 1990 по 1993 гг.

1.1.1. Развитие земельных отношений и начало формирования частной собственности на землю

Принятие в 1990 году законов РСФСР «О земельной реформе» (с изменениями, внесёнными Законом РСФСР от 27.12.1990 № 461-І), «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» и «О собственности в РСФСР», а в 1991 году Земельного кодекса РСФСР можно по праву считать фундаментом и основой для развития сегодняшнего регулирования земельных отношений.

Данными актами были заложены основы, послужившие становлению рынка земли и недвижимости. Среди них можно отметить следующие принципиальные шаги:

1. Вместе с отменой монополии государства на землю на территории РСФСР была разрешена покупка земли у государства без права последующей перепродажи в течение десяти лет.
2. Принята норма о возможности изъятия земельных участков исключительно в случаях, установленных законами РСФСР.
3. Заложен один из базовых принципов действующего земельного законодательства – принцип эффективности использования земли и повышения её плодородия.
4. Установлен критерий разделения собственности на землю между РСФСР и республиками, входящими в его состав, согласно которому земельные участки закреплялись за тем или иным субъектом в зависимости от принадлежности объектов на нём расположенных.
5. Установлены государственная собственность на землю и собственность граждан и (или) их коллективов (совместная или долевая). При этом собственниками земельных участков могли выступать: государство в лице РСФСР и республик, входящих в её состав, граждане, колхозы, коллективы других кооперативных сельскохозяйственной предприятий и акционерных обществ, в том числе созданных на базе совхозов и других государственных сельскохозяйственных предприятий.

6. Закреплена классификация земель в соответствии с их основным целевым назначением (6 категорий).
7. Определена компетенция СССР, РСФСР и ее республик, местных Советов народных депутатов в области регулирования земельных отношений.
8. Регламентирован порядок изъятия, предоставления и передачи земельных участков в собственность и аренду. Самостоятельная глава Кодекса посвящена прекращению прав на землю.
9. Введен принцип платности использования земель, закреплены права и обязанности собственников земли, землевладельцев, землепользователей и арендаторов, рассмотрены вопросы защиты и гарантий таких прав.
10. Земельный участок признан самостоятельным объектом недвижимости.

Вместе с тем, с политической, экономической и правовой позиций принятые законодательные акты содержали множество недостатков и не могли быть признаны достаточными для эффективного развития земельных отношений. Нормы Земельного кодекса РСФСР и Закона РСФСР «О земельной реформе», касающиеся собственности на землю, предусматривали такие экономически нежизнеспособные формы собственности как: колхозно-кооперативную и коллективно-долевою. Частная собственность на землю, согласно этим законам, могла быть установлена исключительно на садовые, дачные и подсобные земельные участки, использование которых в предпринимательских целях было существенно ограничено.

Последующее регулирование земельных отношений вплоть до принятия Земельного кодекса Российской Федерации в 2001 г., главным образом, проводилась на основе подзаконных актов – указов Президента Российской Федерации.

Ключевыми среди них были:

- Указ Президента РФ от 27.12.1991 № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР»;
- Указ Президента РФ от 27.10.1993 № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России»;
- Указ Президента РФ от 24.12.1993 № 2287 «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации»;
- Указ Президента РФ от 25.04.1992 № 301 «О продаже земельных участков гражданам и юридическим лицам при

приватизации государственных и муниципальных предприятий»;

- Указ Президента РФ от 22.06.1994 № 1535 «Об основных положениях государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в российской федерации после 1 июля 1994 года»;
- Указ Президента РФ от 16.05.1997 № 485 «О гарантиях собственникам объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами».

Среди Федеральных законов можно выделить лишь Федеральный закон «О государственном земельном кадастре» (2000 г.) и Федеральный закон «О землеустройстве» (2001 г.).

В указанных актах содержались нормы, регулировавшие вопросы приватизации земельных участков, создания элементов рыночного оборота земельных участков и земельных долей.

Субъектами права собственности на землю теперь могли быть граждане и коллективные хозяйства. Однако за гражданами и коллективными хозяйствами не было закреплено право на приобретение земельных участков в собственность, и вся земля оставалась в государственной собственности. Таким образом, с возникновением в СССР права частной собственности на землю фактической передачи земельных участков в собственность не было. Аналогичная норма содержалась, в частности, и в Основы гражданского законодательства СССР и республик (статья 49), в соответствии с которыми земельные участки предоставляются гражданам в пожизненное наследуемое владение или в пользование. Юридическим лицам земельные участки и другие природные объекты предоставлялись во владение или пользование. Таким образом, обладатели земельных участков не могли совершать сделок, направленных на их отчуждение.

Уже через год после принятия закона «О собственности в СССР» был принят новый Земельный кодекс РСФСР, подтвердивший многообразие и равенство государственной, колхозно-кооперативной, частной, коллективно - долевой форм собственности. В РСФСР устанавливалась государственная собственность на землю и собственность граждан и (или) их коллективов (совместная или долевая).

Также появились новые формы землепользования – пожизненное наследуемое владение и аренда.

Приобретение земельных участков в собственность осуществлялось через местный органы власти, на территории которых расположен земельный участок. Однако, порядок

предоставления земельных участков не предусматривал случаев обязательной передачи земельного участка в собственность. Таким образом, категория предоставляемого права на земельный участок целиком и полностью зависела от решения соответствующего органа власти, что являлось основным препятствием на пути приватизации земельных участков предпринимателями.

1.1.2. Распределение земель сельскохозяйственного назначения

Включение земельных участков в рыночный оборот началось с земель сельскохозяйственного назначения – земель, имеющих особое значение в формировании продовольственной независимости государства.

Принятие Указа Президента Российской Федерации «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР» от 27.12.1991 открыло новый этап в приватизации земель. Сельскохозяйственным предприятиям, обладающим земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования предлагалось до 01.03.1992 приобрести такие земельные участки в частную, коллективно-долевою или иную форму собственности, предусмотренную Земельным кодексом РСФСР. Гражданам, выходящим из колхозов, было предоставлено право организовывать фермерские хозяйства, а также передавать причитающиеся им земельные доли в аренду. Была разрешена ограниченная купля-продажа земельных участков гражданами, обладающими ими на праве собственности. Однако этот указ ускорил приватизацию предприятиями и гражданами только земель сельскохозяйственного назначения (бывшие колхозы и совхозы и их работники). Размеры земельных участков, передаваемых в собственность бесплатно, ограничивались. При этом формирование земельного участка как объекта недвижимости не проводилось либо проводилось в упрощенном порядке, что в дальнейшем привело к возникновению множества спорных ситуаций (гражданам выдавалось местными органами власти свидетельство о праве собственности на земельный участок без документального установления границ земельных участков, либо с упрощенным описанием границ земельного участка, точность описания которых не позволяла однозначно его идентифицировать, а, следовательно, требовалось проведение землеустроительных работ для регистрации в Едином

государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним вновь заключённых сделок).

Многие бывшие колхозы и совхозы, боясь лишиться государственной поддержки, принимали форму государственных унитарных предприятий, и земля оставалась у них в постоянном (бессрочном) пользовании (хотя на тот период, акционируясь, такие предприятия могли получить значительный массив земельных участков в собственность бесплатно, возможность чего в последствии была утрачена с отменой Указа Президента Российской Федерации «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР»). Механизм бесплатного приобретения сельскохозяйственными предприятиями земель в собственность был примерно таким: работники с/х предприятий принимали решение акционироваться и вносить причитающиеся им земельные доли как пай. Так как гражданам значительные земельные доли предоставлялись безвозмездно, то соответственно АО не несло никаких затрат на получение земель в собственность. Если они решали стать ГУПом на ПБП, то с принятием Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» возможность бесплатного приобретения земельных участков утрачивалась. Также граждане имели возможность организовать фермерское хозяйство. При этом земельные участки предоставлялись по решению местных органов власти либо в собственность (бесплатно – в строго определенном размере, платно – свыше) либо в аренду (см. пункт 4 названного Указа).

Как показала практика, приватизация земли для ведения фермерского хозяйства не создала условий для формирования полноценного класса сельхозпроизводителей, поскольку основные средства обработки земли оставались в собственности реорганизованных колхозов и совхозов. Фермерское хозяйство, имеющее возможность получить достаточное количество земли в собственность безвозмездно, было вынуждено арендовать технику у других организаций, что фактически сводило на нет все попытки создать рентабельное производство. «Колхозная» система производства сельскохозяйственной продукции, когда граждане совместно обрабатывали землю и не имели четких индивидуальных прав на определенный земельный участок (общая собственность либо право постоянного (бессрочного) пользования, приобретая новые формы в соответствии с Законом РСФСР 25.12.1990 «О предприятиях и предпринимательской деятельности», по сути не изменилась. Фермерам была

предоставлена возможность брать в банках кредиты под залог земли, однако размеры (они определялись банком исходя из стоимости заложенного имущества) таких кредитов были недостаточны из-за фактического отсутствия рыночной оценки её стоимости.

Указом Президента Российской Федерации от 25.03.1992 № 301 «О продаже гражданам и юридическим лицам при приватизации государственных и муниципальных предприятий» было разрешено приобретать (по нормативной цене) земельные участки в собственность.

Таким образом, можно сказать, что с принятием вышеуказанных актов был дан старт приватизации земельных участков в целях использования их для ведения предпринимательской деятельности. Были закреплены основные права на землю: собственность, включая совместную и долевую, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, временное (срочное) пользование, аренда.

1.1.3. Разграничение государственной собственности на землю

В 1990-1993 годах наметился курс на разграничение государственной собственности на землю. Были осуществлены первые попытки разграничения государственной собственности на землю на собственность федеральную и субъектов Российской Федерации. Этот вопрос имел важное значение для формирования рынка земли, так как определялся соответствующий публичный собственник земли, который мог ей распоряжаться на определяемых им условиях. Однако существенным препятствием на пути приватизации земельных участков предприятиями стал вопрос о продавце соответствующего земельного участка до его разграничения.

В соответствии с Постановлением Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» виды собственности на землю определялись в соответствии с законодательными актами Российской Федерации.

Земельный кодекс РСФСР 1991 г. устанавливал, что государственная собственность на землю выступает в виде федеральной собственности РСФСР и собственности республик,

входящих в состав РСФСР. Такая норма не позволяла однозначно разделить государственную собственность на землю федеральную собственность РСФСР и собственность республик. Муниципальной собственности на землю как таковой не существовало.

Впервые земельные участки, находящиеся в государственной собственности, были отнесены к федеральной собственности Указом Президента Российской Федерации от 16.12.1993 «О федеральных природных ресурсах». В дальнейшем разграничение государственной собственности на землю было урегулировано федеральным законодательством лишь в 2001 г., что существенно затормозило процесс разграничения государственной собственности на землю.

Конституцией 1993 года была провозглашена муниципальная собственность на землю.

1.2. Развитие земельных отношений после принятия Конституции Российской Федерации

Новым этапом в установлении фундамента земельных отношений стала Конституция Российской Федерации 1993 г. Она провозгласила, что земля может находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. Были закреплены следующие положения:

- граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю;
- владение, пользование и распоряжение землей осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц;
- условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона.

После принятия Конституции Российской Федерации основными законами, регулирующими земельные отношения в Российской Федерации, были Земельный кодекс РСФСР 1991 г., основные положения которого были описаны выше. Также действовал ряд указов Президента Российской Федерации, направленных на проведение земельной реформы.

Так, Указ Президента Российской Федерации от 27.10.1993 № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» урегулировал оформление прав

собственности на земельные доли (паи). В реализацию этого Указа гражданам в ускоренном порядке выдавались свидетельства о собственности на земельную долю. При этом использовались неточные сведения о площадях приватизируемых сельхоз угодий, в результате чего совокупная площадь предоставленных долей по документам могла значительно превышать фактически имевшуюся площадь, что в дальнейшем при выделении долей приводило к возникновению множества спорных ситуаций. За все время реформ из общего числа выданных в ходе массовой кампании 11,8 млн. земельных долей только 5% выделены в натуре и превратились в реальную недвижимость. 74% земельных долей переданы в аренду, в основном тем же бывшим колхозам и совхозам. Объективно Указ № 1767 серьёзно затормозил экономическую реформу, поскольку затруднил создание и объектов недвижимости, и нового массового класса земельных собственников на селе.

Дальнейшее развитие земельная реформа получила после принятия части первой Гражданского кодекса Российской Федерации (1994 г.). Однако в указанном кодексе содержалась норма о том, что оборот земельных участков регулируется законодательством о земле. Приоритетными признавались нормы Земельного кодекса РСФСР, большинство норм которого утратили силу в связи с принятием Указа Президента Российской Федерации от 24.12.1993 № 2287 «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации». Также нормы главы 17 Гражданского кодекса Российской Федерации не действовали в отношении земель сельскохозяйственного назначения до принятия нового Земельного кодекса и закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

Таким образом, уже к тому времени назрела острая необходимость в правовом регулировании изменившихся подходов к земельным отношениям и принятии единого законодательного акта, направленного на упорядочение указанных отношений. Однако новый Земельный кодекс Российской Федерации был принят лишь в 2001 году. До этого земельная реформа осуществлялась в соответствии с указами Президента Российской Федерации. Например, Указ Президента Российской Федерации от 14.12.1996 № 198 «О праве собственности граждан и юридических лиц на земельные участки под объектами недвижимости в сельской местности» предусмотрел, что для юридических лиц земельный участок под

недвижимостью предоставляется по нормативной цене. Такие указы частично решали возникающие проблемы, но только в отношении определенной категории лиц либо по отношению к определенной категории земельных участков.

Основной вектор дальнейших преобразований земельных отношений и совершенствования земельного законодательства был определен в федеральной целевой программе «Развитие земельной реформы в Российской Федерации на 1999-2002 гг.», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 26.06.1999 № 694. В Программе были поставлены цели и задачи земельной реформы, намечены сроки и этапы ее реализации. Данная Программа сыграла значительную роль при установлении приоритетов в работе над основными законодательными актами, регулирующими земельные отношения.

Число проблем, которые необходимо было решить в то время можно разделить на три основные группы:

- развитие рыночного оборота земли, в том числе в комплексе со связанной с ней недвижимостью;
- создание инфраструктуры рынка земли и другой недвижимости;
- информационное обеспечение земельного рынка.

В части развития рыночного оборота земли, в том числе в комплексе со связанной с ней недвижимостью необходимо было развивать следующие положения:

- об установлении категорий земель, которые могут быть приватизированы, с одновременным определением земель, ограниченных в обороте и исключенных из оборота;
- введении системы рассрочек платежей при приватизации земельных участков;
- стимулировании выкупа земельных участков, занятых приватизированными предприятиями, для включения их стоимости в уставный капитал этих предприятий и обеспечение реализации принципа «предприятие - имущественный комплекс»;
- повышении эффективности управления земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности, путем их разграничения на используемые непосредственно для обеспечения государственных функций и используемые в коммерческих целях;

- переходе в основном на аукционный и конкурсный принцип предоставления (продажи) свободных земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности;
- развитии ипотечного кредитования граждан и других участников рынка, инвестирующих свои средства в приобретение либо воспроизводство недвижимости, повышение плодородия почв, обеспечение государственного контроля за рынком земельных закладных;
- совершенствовании процедур предоставления земли под жилищное и промышленное строительство;
- законодательное установление принципа разрешенного использования земель в городах и поселениях, а также процедур правового зонирования территорий населенных пунктов.

Создание инфраструктуры рынка земли и другой недвижимости заключалось в подготовке нормативных актов, определяющих:

- создание механизма формирования земельных участков и иных объектов недвижимого имущества, а также развития рынка землеустроительных услуг;
- создание системы ведения государственного земельного кадастра и на его основе - государственного кадастра недвижимости;
- создание системы ведения государственной регистрации прав на землю и другое недвижимое имущество и сделок с ними.

Совершенствование информационного обеспечения рынка земли и другой недвижимости заключалось в следующих мероприятиях:

- создании баз данных государственной системы регистрации прав на землю и другое недвижимое имущество и сделок с ними, а также государственного кадастра недвижимости, объединяющего данные о земле и другом недвижимом имуществе;
- расширении доступа граждан Российской Федерации и юридических лиц к информации об объектах недвижимости и о правах на них;
- создании информационной базы о земельных участках и другой недвижимости с использованием современных

технологий, а также организация защиты информации и баз данных.

Все эти задачи к настоящему времени решены лишь частично.

1.3. Развитие регулирования земельных отношений с принятием Земельного кодекса Российской Федерации 2001 г.

Начало нового этапа регулирования земельных отношений связано с принятием в 2001 г. Земельного кодекса Российской Федерации. Этот кодифицированный акт создал основу полноценной правовой базы, регулирующей земельные отношения в Российской Федерации. Земельный кодекс Российской Федерации способствовал развитию конституционных принципов многообразия форм собственности на землю, а также учета, использования и охраны в Российской Федерации земли как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Земельный кодекс Российской Федерации позволил заложить фундаментальные основы рыночных преобразований в сфере оборота земельных участков, предпринял меры в области упорядочивания отношений по землепользованию и совершению сделок с земельными участками.

Однако, необходимо отметить, что с принятием Земельного кодекса Российской Федерации достаточно большое количество вопросов осталось не урегулированным и требовало принятия в его развитие иных нормативных правовых актов. Так, в Земельном кодексе Российской Федерации существует множество отсылок на нормативные акты, направленные на его реализацию, которые были приняты лишь спустя несколько лет после введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации либо не приняты до сих пор. Также Земельный кодекс Российской Федерации содержит некоторые внутренние противоречия, которые будут описаны ниже, что не способствует однозначному его исполнению.

Земельным кодексом Российской Федерации были определены основные принципы земельного законодательства, регулирования земельных отношений, охраны земли, определен перечень и режим вещных прав на землю, порядок и основания возникновения, прекращения и ограничения прав на землю, закреплены права и обязанности собственников земельных

участков, а также лиц, владеющих земельными участками на иных правах, определен порядок возмещения убытков и потерь сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, заложены основы платного землепользования, мониторинга земель, землеустройства и государственного земельного кадастра, государственного земельного контроля, ответственности за правонарушения в области охраны и использования земель и др.

1.3.1. Правовые характеристики земельных участков (категории, ограничения и др.)

Одним из основных принципов земельного законодательства является принцип деления земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства (подпункт 8 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации). Разграничение земель по категориям служит целям установления определенного вида использования земельного участка, попавшего в ту или иную категорию. Однако наряду с возможностью ограничения использования земельного участка отнесением его к определенной категории в Земельном кодексе Российской Федерации предусмотрены также иные возможности ограничения правообладателей земельных участков (установление охранных зон, публичные сервитуты, ограничения оборота). В условиях неурегулированности указанных механизмов по установлению ограничений, права на земельный участок могут быть серьезно ограничены органами власти в одностороннем порядке (хотя Земельным кодексом Российской Федерации предусмотрена компенсация за установление таких ограничений).

В условиях острой необходимости решения задач развития рынка недвижимости, содействия инвестиционной деятельности в этой сфере одним из факторов, сдерживающих темпы их развития являлось отсутствие развитых положений земельного законодательства о переводе земель из одной категории в иную. Так, известны примеры, когда уже начатое строительство завода сворачивалось из-за того, что земельный участок был отнесен к категории, не допускающей соответствующее строительство, а перевод его в надлежащую категорию был невозможен из-за

отсутствия процедуры перевода либо занимал значительный период времени (по крайней мере, в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, перевод которых из одной категории в другую осуществлялся по решению Правительства Российской Федерации). Земельным кодекс Российской Федерации предусматривал, что порядок отнесения к категориям и перевода из одной категории в другую земельных участков регулируется специальным федеральным законом. Такой закон был принят лишь в декабре 2004 г. (вступил в силу с 5 января 2005 г.).

Во многом спорной является категория земель поселений, так как в поселениях предусмотрено деление земель на территориальные зоны, по сути, соответствующее делению земель на категории. Единственной причиной этому видится порядок налогообложения земель поселений (он определялся местными органами власти самостоятельно), тогда как за чертой поселений Законом Российской Федерации «О плате за землю» для различных категорий устанавливались предельные размеры земельного налога, устанавливаемого субъектом Российской Федерации. С вступлением в силу главы Налогового кодекса Российской Федерации «Земельный налог» эта причина отпадает, так как указанный налог является местным. Для многих предприятий возникала парадоксальная ситуация когда налог за фактически одинаковые соседние земельные участки (один из которых находился в черте города, а другой – за ней) мог различаться в несколько раз. Особенно это хорошо видно на примере линейных сооружений (железных дорог, ЛЭП, трубопроводов и др.)

Помимо ограничений по использованию земельных участков, указанных выше, накладывались ограничения по использованию и распоряжению земельными участками, связанные с правами на них. Земельный кодекс предусматривал строго ограниченный круг вещных прав на земельные участки: собственность, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, сервитут, безвозмездное срочное пользование, а также обязательственные права аренды. Если правомочия по использованию земельных участков, находящихся на правах постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения, были равнозначны правомочиям собственника, то распоряжение такими земельными участками исключалось (кроме передачи по наследству земельных участков, находящихся в пожизненном наследуемом владении). Такие

категории прав как постоянное (бессрочное) пользование и пожизненное наследуемое владение признавались новым земельным законодательством «переходными» и постепенно должны быть переоформлены на «рыночные» права собственности либо аренды. Так, для постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, принадлежащими юридическим лицам, Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» предусмотрена обязанность по переоформлению этого права на собственность или аренду. Земельные участки, находящиеся у граждан на праве постоянного (бессрочного) пользования, могли приобретаться в собственность безвозмездно, но если гражданин умирал, не оформив земельный участок в собственность, наследники не получали никаких прав на земельный участок, так как в состав наследственной массы он не входил, а статья 35 Земельного кодекса Российской Федерации регулировала только переход прав на земельный участок при отчуждении здания, строения, сооружения, расположенного на нем.

Также в Земельном кодексе Российской Федерации существует право ограниченного пользования земельным участком, правового регулирования которого не существует. В соответствии с пунктом 3 статьи 36 федеральные казенные предприятия и государственные или муниципальные учреждения - правообладатели помещений в здании, часть помещений в котором принадлежат третьим лицам на праве собственности, обладают правом ограниченного пользования земельным участком для осуществления своих прав на принадлежащие им помещения. Что это за право, как оно возникает, прекращается, регистрируется не понятно.

Важное значение имеет регулирование Земельным кодексом Российской Федерации оборота земельных участков (статья 27). Определяется определенный круг земельных участков, которые были изъяты из оборота полностью либо ограничены в нем. Изъятые из оборота земельные участки не могут находиться в частной собственности или быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Однако уже в этом содержалось внутреннее противоречие Земельного кодекса Российской Федерации. Пункт 11 статьи 22 устанавливал, что изъятые из оборота земельные участки все-таки могли быть объектами договоров аренды в предусмотренных федеральными законами случаях. Указанное положение противоречит пункту 2 той же статьи. Для предприятий, расположенных на земельных

участках, изъятых из оборота, принадлежащих им на праве постоянного (бессрочного) пользования, сложилась противоречивая ситуация, когда они не могут исполнить обязанность по переоформлению указанных земельных участков в аренду.

Кроме того, в большинстве случаев изъятие из оборота земельного участка зависело от объекта, расположенного на таком земельном участке. Само по себе участие в обороте таких объектов не исключалось (например, объекты, в соответствии с видами деятельности которых создавались ЗАТО) однако земельный участок изымался из оборота, что не соответствовало концепции единого объекта недвижимости, согласно которому судьба земельного участка и объекта недвижимости на нём расположенного должны следовать друг за другом. Так, при смене собственника здания, право собственности на земельный участок, на котором оно расположено должно также переходить к новому собственнику, если законом или договором не предусмотрено иного. Устанавливался перечень земельных участков, ограниченных в обороте, которые не могут находиться в частной собственности за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами. На практике такие земельные участки передавались исключительно в аренду.

Итак, для приобретения земельного участка в собственность и вовлечения его в полноценный экономический оборот существует множество преград, связанных с характеристиками земельных участков (категория, оборотоспособность, нахождение в охранных зонах). Также новый Земельный кодекс Российской Федерации предусматривал возможность резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд, что являлось дополнительным препятствием для приобретения прав собственности на него, поскольку в отсутствие федерального закона, регулирующего порядок изъятия земельных участков, такие земельные участки предоставлялись исключительно в аренду со сроком до начала реализации проекта, в целях которого такой земельный участок резервировался права собственности не предоставлялись, чтобы в последующем избежать необходимости выкупать земельный участок у собственника по рыночной цене. Значительным для бизнеса достижением земельной реформы является положения об изъятии земельных участков, в соответствии с которыми такое изъятие подлежит полному возмещению (рыночная цена земельного участка). Кроме того, возмещению подлежит не

только изъятие земельных участков, находящихся в частной собственности, но и в постоянном (бессрочном) пользовании, пожизненном наследуемом владении.

1.3.2. Сервитуты

Развитие дорожной сети, нефтепроводов, газотранспортной системы и инфраструктуры электроэнергетики является важнейшей задачей государства, отмеченной Президентом Российской Федерации в послании Федеральному Собранию от 26 мая 2004 г. «Послание Президента России Владимира Путина Федеральному Собранию Российской Федерации».

Несмотря на то, что анализ зарубежного опыта (США, Англия, Канада, Швеция, Дания) показывает, что сервитут является одним из основных прав на землю, обеспечивающих нахождение на ней инженерных и транспортных коммуникаций: трубопроводов (газопроводов, водопроводов), линий связи, линий электропередачи и т.п., способствует их быстрому развитию и легкому доступу к земельным ресурсам, в нашей стране при установлении сервитутов, особенно публичных, заинтересованные лица сталкиваются со множеством неразрешимых проблем.

Например, установление публичного сервитута разрешается только для существующих линейных сооружений, при этом требуется проведение публичных слушаний, которые излишни в отношении существующих объектов. Что касается вновь строящихся объектов, то их размещение на условиях публичных сервитутов не предусмотрено.

Не урегулирован вопрос в части возмещения убытков собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам в случае, когда установление сервитута приводит к невозможности или затруднительному использованию земельного участка по его целевому назначению. Если при установлении частного сервитута собственник земельного участка вправе требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование земельным участком, то при установлении публичного сервитута собственник земельного участка вправе требовать соразмерную плату от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших сервитут. Таким образом, вопреки принципу платности использования земли, пользователь публичного сервитута перекладывает свою ответственность по оплате пользования чужим земельным участком на органы

государственной власти и местного самоуправления. Данные обстоятельства приводят к их незаинтересованности в установлении публичных сервитутов.

В соответствии с Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» юридические лица обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды или приобрести их в собственность до 1 января 2006 г.. Таким образом, компаниям, имеющим в собственности объекты линейной инфраструктуры, придется отвлекать огромные средства для выкупа или аренды земельных участков, находящихся в их пользовании. Значительные расходы необходимы также для проведения работ по межеванию, постановке на кадастровый учет, оформлению прав на земельные участки, занятые контракциями линейных объектов (например, земельные участки под опорами линий электропередач). Следствием увеличения затрат на содержание земельных участков будет неизбежное увеличение тарифов, что способно ухудшить макроэкономические показатели Российской Федерации.

Особенностью размещения линейных объектов является то, что они лишь частично ограничивают права собственника земельного участка, на котором они расположены, и в основном не препятствуют использованию земельного участка по целевому назначению (для осуществления сельскохозяйственных работ, промышленного производства, ведения лесного хозяйства). Таким образом, оформление прав собственности или аренды на такие земельные участки не целесообразно.

Также следует отметить, что линейные объекты находятся на землях, являющихся не только государственной или муниципальной собственностью, но и частной собственностью, поэтому общая модель переоформления прав на земельные участки к ним неприменима. Выход видится в развитии правового регулирования сервитутов (ограниченного пользования земельными участками), наиболее подходящего вида отношений для размещения большинства линейных объектов.

В этой связи имеет смысл законодательно выделить два случая установления сервитута: публичного, допускающего установление сервитута по решению органов государственной власти или органов местного самоуправления, и частного, возникающего из соглашения двух лиц или по решению суда. При этом в качестве основного критерия самой возможности

установления сервитута необходимо установить соблюдение принципа наименьшего беспокойства собственника. Установление сервитута, в результате которого собственник лишается возможности использовать земельный участок по целевому назначению, недопустимо. В таких случаях заинтересованное лицо обязано выкупить или взять в аренду соответствующий земельный участок. Необходимо ввести нормы, позволяющие сохранить сервитут при изменении границ земельных участков.

В части регулирования публичных сервитутов необходимо внесение изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, содержащих следующие нормы:

- закрепляющие в федеральных законах цели и порядок установления публичных сервитутов, а также права и обязанности обладателей сервитутов. Публичный сервитут возможно устанавливать, в частности, и тогда, когда линейный объект необходим для оказания публичных услуг неопределенному кругу лиц (энергоснабжение, водоснабжение и т.д.);
- упрощающие оформление прав на землю под/над линейными сооружениями;
- определяющие порядок возмещения убытков, правообладателям обременяемых земельных участков, при строительстве и ремонте линейных объектов.

Целесообразно дополнение Градостроительного кодекса Российской Федерации нормами, позволяющими осуществлять строительство на условиях публичного сервитута.

Также возможно внесение изменений в Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», позволяющих собственникам линейных сооружений не переоформлять право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобретать земельные участки в собственность, а оформить свои права на условиях сервитута.

Предлагаемые выше меры существенно снизят издержки по доступу к земельным участкам для организаций, владеющих линейными сооружениями, а также затраты государства на изъятие земельных участков для размещения линейных объектов.

1.3.3. Порядок предоставления земельных участков из государственной или муниципальной собственности

В условиях перехода от государственной монополии на землю к становлению земельного рынка условия и порядок предоставления земельных участков для обеспечения предпринимательской деятельности являются важнейшими факторами, которые влияют на рынок земли.

Основным принципом земельного законодательства является платность землепользования. Соответственно земельные участки предоставляются за плату, если иное не установлено Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Земельные участки предоставляются по решению органа государственной власти или местного самоуправления, осуществляющего права собственника земельного участка. До разграничения земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, распоряжение такими земельными участками осуществляют органы местного самоуправления, если законодательством не установлено иное. Иное установлено постановлением Правительства Российской Федерации от 7.08.2002 «О порядке распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю». Так, Росимущество распоряжается земельными участками, если здания, строения, сооружения, расположенные на таких земельных участках, приватизировались из федеральной собственности, уполномоченный орган государственной власти субъекта Российской Федерации – если здания, строения, сооружения приватизировались из собственности субъекта Российской Федерации или земельные участки предоставлялись по решению органа государственной власти субъекта Российской Федерации. Возникает проблема выбора органа власти, осуществляющего предоставление земельного участка, если земельный участок ранее предоставлялся по решению органа власти местного самоуправления или соответствующего органа государственной власти субъекта Российской Федерации, а здание, строение, сооружение, расположенное на нем, приобреталось из федеральной собственности. Предприятия, попавшие в такую ситуацию, затрачивали значительный период времени на решение этой проблемы (в том числе через суд).

Предоставление земельного участка осуществляется по заявлению заинтересованного лица. Земельный кодекс Российской Федерации предусматривает ряд особенностей порядка предоставления земельных участков, связанных с целью его использования. Различается порядок предоставления земельного участка для строительства, для целей не связанных со строительством и земельного участка, на котором расположены, находящиеся в частной собственности здания, строения, сооружения.

В декабре 2004 г. с введением в действие нового Градостроительного кодекса Российской Федерации приняты поправки в Земельный кодекс Российской Федерации (новые статьи 30.1 и 30.2), в соответствии с которыми земельные участки для жилищного строительства предоставляются исключительно на торгах в форме открытого аукциона. Кроме того, аукцион по продаже такого земельного участка, либо права на его аренду проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, с определенными техническими условиями подключения строящегося объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, платой за подключение и разрешенным использованием земельного участка. Также был законодательно определен единый порядок проведения аукциона по предоставлению в аренду крупных земельных участков с целью их комплексного освоения.

Обязательность распределения земельных участков под жилищное строительство исключительно на аукционах вступает в действие с 1 октября 2005 г., что будет способствовать стимулированию развития конкуренции при жилищном строительстве.

Существенные сложности в правоприменительной практике возникли в связи с исключительным правом собственников зданий, строений, сооружений на приобретение земельных участков, на которых эти объекты расположены, в собственность или аренду (статья 36 Земельного кодекса Российской Федерации).

Так, большое количество предприятий являются собственниками лишь части помещений в здании, и для оформления прав на земельный участок в соответствии со статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации им требуется совместно с остальными собственниками помещений в этом здании обратиться в соответствующий орган для оформления договора аренды или купли-продажи. Однако на

практике организовать такое обращение практически не возможно. Даже если нет разногласий по виду приобретаемого права (собственность или аренда), граждане – собственники помещений не обязаны переоформлять права и вовсе не заинтересованы в подаче такого заявления (особенно при переходе на аренду). Таким образом, предприятия поставлены в фактически безвыходное положение и по истечению срока переоформления не смогут исполнить обязанность, предусмотренную пунктом 2 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

1.3.4. Разграничение государственной собственности на землю

Как отмечалось выше, процесс разграничения государственной собственности на землю играет важную роль в вовлечении земельных участков в рыночный оборот и предоставлении прав на них субъектам предпринимательской деятельности. Важнейшим шагом в этом направлении наряду с принятием Земельного кодекса Российской Федерации стало принятие Федерального закона от 17.07.2001 № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю».

Указанным законом предусматривалась процедура подготовки и согласования перечней земельных участков, на которые у Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования возникает право собственности. После согласования указанные перечни утверждаются Правительством Российской Федерации. Таким образом, определяется публичный собственник земельного участка.

Однако процедура разграничения очень длительная и содержит в себе множество возможностей затормозить данный процесс. Так, уже подготовленные и согласованные в 2003 г. перечни земельных участков утверждаются Правительством Российской Федерации лишь в 2005 г. Это без учета времени, затраченного на согласование таких перечней. Таким образом, процесс разграничения государственной собственности на землю крайне несовершенен и требует либо серьезной доработки либо изменения подходов к разграничению.

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 7.08.2002 № 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.

В то же время, возможна ситуация (как было описано выше), 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 связи с этим возникает неопределенная ситуация, так как формально решение может быть принято двумя органами власти: федеральным органом власти и органом власти субъекта Российской Федерации, что ведет к трудностям в решении вопроса реоформления прав на земельный участок.

В настоящее время Правительством Российской Федерации внесены поправки к проекту федерального закона № 48508-4 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» и признании утратившим силу Федерального закона «О разграничении государственной собственности на землю», находящегося на рассмотрении в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации.

В случае принятия законопроекта в редакции, предложенной Правительством Российской Федерации, вместо процедуры согласования перечней земельных участков будет установлен уведомительный порядок при подаче заявлением о государственной регистрации права собственности на земельный участок.

Возникающие в ходе разграничения государственной собственности на землю разногласия предлагается устранять путем проведения согласительных процедур, а при невозможности достижения согласия – разрешать в судебном порядке.

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

Предусматривается также отказ от разграничения государственной собственности на землю в отношении земельных участков, права на которые подлежат переоформлению. В этом случае достаточно урегулировать вопросы распределения полномочий и доходов, возникающих в результате распоряжения такими земельными участками, что позволит избежать необоснованных административных издержек. Такие меры существенно ускорят срок разграничения права государственной собственности на землю.

Упрощается действующий порядок распределения средств, полученных от распоряжения земельными участками. Прелагается устанавливать, что до разграничения государственной собственности на землю средства, полученные как при продаже, так и при сдаче в аренду расположенных под объектами недвижимости земельных участков, распределяются по единой схеме: 15% полученных средств направляется в бюджет Российской Федерации, 35% - в бюджет субъекта Российской Федерации и 50% - в бюджет органа местного самоуправления, на территории которых находится земельный участок, что значительно упрощает действующий порядок распределения средств.

1.3.5. Приватизация или приобретение прав аренды земельных участков, на которых расположены здания, строения, сооружения

Особенное значение для бизнеса в России имеет приобретение в собственность или аренду земельных участков, на которых расположены ранее уже приватизированные объекты недвижимости. Требования о переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, принадлежащими юридическим лицам, установлено пунктом 2 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации». Изначально планировалось процесс переоформления земельных участков завершить до первого января 2004 г. Однако из-за высокой выкупной стоимости, а также сложности и длительности

процедуры землеустроительных работ многие предприятия не торопились переоформлять права на землю, тем более, что ответственности за непереоформление установлено не было.

Согласно Докладу о мерах по реализации земельной реформы, подготовленному Минэкономразвития России и в Правительстве Российской Федерации 10.02.2005, на 1 октября 2004 г. переоформлено 44,3 тыс. земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, находившиеся до приватизации в собственности Российской Федерации. Еще 47,5 тыс. земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, находившиеся до приватизации в собственности Российской Федерации, подлежат переоформлению в период до 2006 г.

В настоящее время общий порядок определения цены выкупа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственниками расположенных на них зданий, строений и сооружений установлен статьей 2 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и статьей 28 Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества».

При переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право собственности, цена земли устанавливается субъектами Российской Федерации в границах от трёхкратного до тридцатикратного размера ставки земельного налога, в зависимости от численности населения в поселениях. Ставки земельного налога на земли различных категорий устанавливаются органами законодательной (представительной) власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления, в соответствии с Федеральным законом «О плате за землю».

В 2003 и 2004 гг. появилась тенденция к снижению цены земли в регионах с развитой промышленностью. Так, например, в Перми кратность была снижена с 17 (максимально возможная) до 8, в других поселениях и за пределами поселений Пермской области – с 10 (максимально возможная) до 3 – 4,8 в зависимости от района. Цена земли снижена в Псковской, Архангельской, Волгоградской, Самарской, Омской, Свердловской, Новосибирской, Ростовской областях, то есть в регионах, где расположено много крупных промышленных предприятий, которые в силу специфики их деятельности (оборонная промышленность, машиностроение и т.п.), обладают значительными по площади земельными участками. В Самарской

области в гг. Самара и Тольятти кратность снижена с 17 до 12. В Рязанской области кратность уменьшилась с 9 до 8 по г. Рязани по остальным населенным пунктам не изменилась. В Псковской области снижена с 10 до 3 по всем землям. В Ростовской области кратность снижена для городов с численностью населения более 500 тыс. чел. - с 17 до 6, а для иных местностей – с 10 до 4. В Волгоградской области кратность снижена по г. Волгограду с 17 до 10, а по остальным землям кратность снижена с 10 до 5. В Архангельской области кратность снижена с 10 до 3. В Омской области кратность снижена по г. Омску с 17 до 5-7 (дифференцированно). В Свердловской области установленная дифференцированная по категориям собственников кратность снижена с 17 до 9,5.

Вместе с тем, существуют примеры повышения органами власти субъектов Российской Федерации цены выкупа. Например, в Кемеровской области кратность сначала была снижена с 17 до 5 по всем населенным пунктам области, но затем вновь увеличена до 17 - по гг. Кемерово и Новокузнецку, а по остальным населенным пунктам - до 10. В Новосибирской области по г. Новосибирску произошло увеличение кратности с 6 до 10, по остальным населенным пунктам изменилась разнонаправлено - по большинству снизилась с 6,7 до 3, но в некоторых напротив возросла с 5 до 10.

В Самарской области с 1 января 2005 г. установлены максимально допустимые значения кратности, хотя до этого действовала формула расчета, в соответствии с которой устанавливалось, что чем больше выкупаемый земельный участок, тем ниже кратность (например: при площади 101 га в населенном пункте с населением свыше 500 тыс. чел. выкупная цена составляла 5,5 ставок земельного налога).

Те регионы, в которых изначально были установлены минимальные выкупные цены, начинают отказываться от такой практики. Это свидетельствует о том, что установление минимальной цены не приводит к массовому выкупу земельных участков, а также, и о том, что отдельные землепользователи, имеющие высокодоходный бизнес на небольших площадях (торговые центры, рынки, мастерские, АЗС), в состоянии платить максимальную цену за выкуп земельных участков.

В соответствии со статьей 22 Земельного кодекса Российской Федерации общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть

установлены Правительством Российской Федерации. В пункте 2 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» указывается, что арендная плата за использование земельных участков, переоформляемых юридическими лицами из права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды, устанавливается в соответствии с решением Правительства Российской Федерации.

В настоящее время вышеуказанные постановления Правительства Российской Федерации не приняты, в связи с чем существует пробел в регулировании арендной платы за государственные и муниципальные земли.

По этой причине вопросы установления арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, по-прежнему регулируются статьёй 21 Закона Российской Федерации «О плате за землю», согласно которой соответствующие органы исполнительной власти устанавливают базовые размеры арендной платы по видам использования земель и категориям арендаторов.

В некоторых субъектах Российской Федерации установлена общая формула расчета арендной платы с предоставлением местным органам власти возможности устанавливать различные коэффициенты. Зачастую решение об установлении арендной платы принимается местными органами власти индивидуально по каждому земельному участку. При определении арендной платы используется как кадастровая оценка земли (г. Москва, Ставропольский край), так и существующие ставки земельного налога (Белгородская область, Кемеровская область), а также нормативная цена земельного участка (Республика Дагестан, Республика Кабардино-Балкария).

В результате отсутствия единых принципов определения базовых размеров арендной платы за указанные земли на местах широко распространена практика произвольного установления экономически необоснованных размеров арендной платы, установления многочисленных льготных категорий арендаторов с одновременным введением различных целевых муниципальных сборов, что сокращает доходы консолидированного бюджета от арендной платы за землю.

Такая неопределенность при установлении ставок арендной платы ущемляет интересы собственников объектов недвижимости, находящихся на арендуемых земельных участках, которые фактически не могут отказаться от устанавливаемых

органами государственной власти или местного самоуправления условий аренды земельных участков.

Практика приватизации земельных участков позволяет заключить, что цена выкупа на земельные участки, занятые отдельными объектами недвижимости, в 2003 г. приблизилась к рыночным ценам на аналогичные (сходные по условиям местоположения и виду использования) свободные земельные участки, приобретаемые на торгах. Вместе с тем, не меньшие проблемы возникают в случаях, когда установленная выкупная цена земли оказывается существенно ниже ее рыночной стоимости. Это открывает возможности спекуляций на рынке земли после приобретения земельных участков.

Подобный разрыв между значениями установленных регионами цен выкупа на земельные участки стал возможен из-за того, что земельный налог, рассчитанный в 1992 г. и многократно индексированный, не связан с рыночной стоимостью земельных участков. Соответственно выкупная цена земельного участка, рассчитанная путём умножения ставок действующего налога, не связана с его рыночной стоимостью.

В связи с тем, что в большинстве случаев арендная плата устанавливается органами местного самоуправления в фиксированной сумме (с применением поправочных коэффициентов) либо с использованием земельного налога, проанализировать сопоставимость ставок арендной платы и выкупной стоимости земельного участка не представляется возможным. Даже в тех регионах, в которых для определения арендной платы используется земельный налог, сравнение не будет корректным в связи с установлением дополнительных поправочных коэффициентов и неопределёнными критериями установления кратности ставкам земельного налога органами местного самоуправления.

Одним из способов рационализации землепользования является возможность отказа от излишней или неэффективно используемой площади.

На практике возникают ситуации, когда площади, указанные в документах удостоверяющих право на земельные участки, не совпадают с площадью фактически используемой организацией. Учитывая, что при переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования на право собственности или аренды, возникает необходимость уплаты цены выкупа или перехода от уплаты земельного налога к арендным платежам, землепользователи столкнутся с увеличением платежей за счет

переоформления неиспользуемых земель. Соответственно, должна быть предусмотрена возможность отказа от прав на такие земли (части земельных участков).

Отказ от земельных участков, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании организаций, предусмотрен статьями 45 и 53 Земельного кодекса Российской Федерации. Однако реальная возможность отказаться от прав на землю отсутствует. Порядок подачи заявления об отказе, состав документов и сроки принятия решения о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком не установлены законодательством.

1.3.6. Налогообложение земель

Практически сразу за принятием Земельного кодекса РСФСР 1991 г. был принят Закон Российской Федерации «О плате за землю», которым были установлены основные принципы налогообложения земельных участков.

Ставки земельного налога дифференцировались по категориям земель и устанавливались в рамках, определенных Законом Российской Федерации «О плате за землю», за земли сельскохозяйственного назначения – органами государственной власти субъектов Российской Федерации, за другие земли – органами местного самоуправления (устанавливались коэффициенты). Указанные ставки не имели под собой какой-либо рыночной основы и не отражали реальной рыночной стоимости земли. Тем не менее, они, многократно изменяясь посредством установления различных поправочных коэффициентов и кратностей, существуют до принятия и введения в действие новой системы налогообложения земельных участков, основывающихся на кадастровой оценке земель.

Новая система налогообложения земельных участков на основании кадастровой оценки земель введена Федеральным законом от 29.11.2004 № 141-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации, а также о признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации», дополнившим Налоговый кодекс Российской Федерации главой 31 «Земельный налог», и должна вступить в действие с 1 января 2006 г. (сейчас действует только в г. Москве). Соответственно, Закон Российской Федерации «О плате за землю» полностью утрачивает силу с 1 января 2006 года.

Земельный налог распределялся по бюджетам различных уровней в зависимости от разграничения собственности на землю. Так, если разграничение было проведено, то 100% поступлений перечислялись в бюджет собственника земельного участка. До разграничения платежи распределялись в соответствии с законами о бюджете на соответствующий год.

После принятия новой системы, земельный налог стал местным и все средства перечисляются в местные бюджеты.

Плательщиками земельного налога в соответствии с Законом Российской Федерации «О плате за землю» являлись собственники, землепользователи и землевладельцы, то есть лица, обладающие земельными участками на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного срочного пользования (по новой системе последняя категория прав из налогообложения исключена).

1.3.7. Землеустройство и кадастровый учет

В серьёзное препятствие для развития рынка недвижимости превратились дорогостоящие и долгие процедуры землеустройства и межевания. По мнению международных экспертов, причины этого кроются в недостатках Федерального закона «О землеустройстве», принятого в 2001 году. Закон не затрагивает необходимые ключевые вопросы, либо определяет их плохо: нет требований к землеустроительным работам, нет порядка лицензирования землеустроителей, не определён порядок взаимодействия землеустроителей с органами по ведению земельного кадастра. Основное внимание в нём уделено «посторонним» вопросам - контролю за землепользованием, необъятному расширению сферы действия землеустройства. Создается впечатление, закон имеет целью придать исполнительным органам, «курирующим» землеустройство, неограниченные полномочия по вопросам контроля землепользования. Понятие землеустроительных документов определено так широко, что землеустроительными можно назвать практически любые документы. Простые землеустроительные работы, которые, собственно, и нужны, превращаются в сложный и дорогостоящий процесс, включающий оплату землепользователями подготовки многочисленных и совершенно ненужных документов - результатов многочисленных обследований и карт. Право принятия всех содержательных норм

о землеустройстве и межевании делегировано Правительству, т.е. ведомству исполнителю (ст.8).

Приходится заключить, что действующий закон «О землеустройстве» не решил необходимых проблем, но создал новые.

Правоприменительная практика норм Федерального закона «О землеустройстве» показала необходимость уточнения формулировок его положений.

В ходе выкупа 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, так как земельные участки до переоформления прав на них в ряде случаев не имеют кадастровых планов. Право граждан (организаций) на получение в собственность (переоформление) или выкуп земельного участка в сложившихся границах законодательно закреплено (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, законодательно не определены признаки сложившихся земельных участков (сложившегося порядка использования земельных участков), что ведет к возникновению споров, затягиванию переоформления прав на землю и формирования единого объекта недвижимости, затрудняет разграничение государственной собственности на землю.

Для решения данного вопроса необходимо законодательно установить признаки, по которым возможно установление границ земельных участков, не прошедших государственный земельный кадастровый учёт. Установление границ таких земельных участков в порядке проведения землеустройства возможно как на основании имеющихся у землепользователя документов, подтверждающих границы земельного участка, так и обстоятельств, позволяющих определить его фактически сложившиеся границы.

Целесообразно 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, а также в целом детализировать процедуру землеустроительных работ. Необходимо установить содержание землеустроительных работ проводимых в связи с перераспределением земель, объединением земельных участков, разделом земельных участков; уточнить порядок проведения работ по упорядочению границ земельных участков.

Для определения признаков сложившихся земельных участков можно использовать опыт зарубежных стран. Так, например, вопрос установления границ земельных участков является принципиальным положением земельного законодательства скандинавских стран (статьи 1-3 Земельного кодекса Шведского Королевства, глава 1 Земельного кодекса Финляндской Республики). Отдельно описываются случаи устранения несоответствий между границами, установленными на местности и отображенных в кадастровом плане. Устанавливается, что границей участка, в отсутствие постоянных межевых знаков, признаётся условная линия, изображенная в кадастровом плане. В случае отсутствия кадастровых планов границей участка признаётся условная линия, указанная в документах о планировании территории или в документах по изъятию земельного участка.

Специальные законы Швеции и Финляндии устанавливают и порядок придания юридической силы самовольному межеванию земельных участков, в которых, в частности, заявлен принцип защиты сложившейся земельной границы – «принцип древней межи», заключающийся в том, что государство признаёт за гражданами право определять границу участков, в том случае, когда в силу исключительных обстоятельств кадастровый план земельного участка отсутствует.

В законодательстве Германии о землеустройстве существуют также определенные требования к установлению границ в порядке, обеспечивающем защиту фактически сложившихся земельных отношений. В странах англосаксонской правовой системы, не проводящих системный учёт земельных ресурсов, особо выделяются требования, направленные на защиту прав сложившегося владения: границей земельного участка признаётся та условная линия, которая была установлена

в ходе правомерно проведенного межевания. В частности устанавливается, за какими природными урочищами или объектами природного мира признаются свойства естественной границы: кромка леса, живая изгородь, заборы, стены строений и т. п.. Свойства границы признаются также за подобными же разделительными знаками, которые сложились в ходе длительного использования соседних земельных участков, и подтверждены цепочкой сделок, описывающих границы земельных участков. В случае отсутствия сложившейся межи, подтвержденной купчими, под границей земельного участка понимается межа, существовавшая, на протяжении срока приобретательской давности или та межа, которая должна была быть установлена при предположении добросовестности действий соседей земельных участков (Закон о землеустройстве провинции Квебек государства Канада, Закон об изгородях Соединенного королевства Великобритании и Северной Ирландии).

Также необходимо установить признаки земельного участка: разрешенное использование всего земельного участка, наличие однородной налоговой нагрузки, вида права и круга правообладателей на данном земельном участке.

Должны быть закреплены в федеральном законе основные критерии определения земельного участка, необходимого для обслуживания недвижимости.

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.

В связи с тем, кадастровые планы изготвлены в отношении не более чем 10 процентов территории Российской Федерации, актуальность таких изменений позволит создать четкие правила защиты прав землепользователей и землевладельцев

Кроме того, необходимо также внести изменения, устанавливающие общие критерии обязательности землеустройства, не всегда соответствующие Земельному кодексу Российской Федерации.

Внесение вышеуказанных дополнений в Земельный кодекс Российской Федерации позволят защитить права обладателей земельных участков, не прошедших государственный

кадастровый учёт (пункт 2 статьи 35, абзац второй пункта 7 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации) и урегулировать отношения по защите прав на приобретение сложившихся земельных участков, используемых на условиях постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения.

Согласование интересов сторон при проведении землеустройства в настоящее время регулируется Инструкцией по межеванию земель, утвержденной Роскомземом от 8 апреля 1996 г., которая во многом противоречит Земельному кодексу Российской Федерации и не должна применяться. В целом порядок согласования интересов сторон при проведении землеустройства не урегулирован.

Статья 69 Земельного кодекса Российской Федерации, которая регулирует отдельные вопросы согласования интересов сторон при проведении землеустройства, нуждается в существенной доработке. Пунктом 4 указанной статьи предусматривается определенная гарантия заинтересованным лицам при проведении землеустройства – вызов на проведение землеустроительных работ. Однако 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 возможно исключить процедуру согласования, если землеустроительные работы не затрагивают права заинтересованных лиц, установить иные виды процедур согласования, обеспечивающих интересы смежных землепользователей, при множественности заинтересованных лиц.

Особое внимание необходимо уделять созданию предпосылок для участия заинтересованных лиц в проведении землеустройства – их оповещению. 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. Также, необходимо указать на те случаи, когда вообще отсутствует необходимость согласования проводимого землеустройства.

Кроме того, необходимо разграничить полномочия Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, местного самоуправления в области регулирования проведения землеустройства. Целесообразно уточнить полномочия органов государственной власти, в области регулирования и проведения землеустройства в обязательном порядке: в части проведения землеустройства при определении границ особо ценных земель; при установлении публичных сервитутов; при установлении на местности административных границ Российской Федерации; при принятии решений о консервации (расконсервации) земель и определении границ этих земель; при перераспределении земель сельскохозяйственного назначения (раздела или консолидации) в случае, если количество участников общей долевой собственности более 10, а также организации согласования интересов лиц, участвующих в землеустройстве при разработке землеустроительной документации, предусматривающей мероприятия, направленные на предотвращение масштабных негативных воздействий на землю.

В части проведения государственной экспертизы землеустроительной документации очень важно определить общие принципы осуществления государственной экспертизы, в частности положения о случаях при которых возможно проведение государственной экспертизы. Целесообразно, чтобы положения об экспертизе землеустроительной документации перестали быть обязательными и проводились в порядке досудебного урегулирования спора или третейского разбирательства.

Таким образом, необходимо:

- уточнить порядок осуществления контроля за проведением землеустройства (ст. 7 Федерального закона «О землеустройстве»), в частности предусмотреть, что контроль за проведением землеустройства осуществляется в определенных случаях уполномоченным органом исполнительной власти при согласовании ими технических условий и требований.
- уточнить требования к объёму землеустроительных работ (ст. 15 Федерального закона «О землеустройстве»), в частности установить, что требования к объёму сведений об объектах землеустройства, получаемых при проведении

территориального землеустройства, определяются полнотой сведений государственного земельного кадастра.

- уточнить порядок пользования материалами государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства (ст. 24 Федерального закона «О землеустройстве»), в частности предусмотреть, что за пользование материалами государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, взимается плата, включающая в себя затраты на хранение, услуги по подбору материалов и данных, изготовление их копий и доставку. Указанная плата поступает в федеральный бюджет.

1.4. Пути завершения земельной реформы

Проблемы указанные выше сохраняют свою актуальность, хотя в настоящее время ведется работа по подготовке нормативных актов, направленных на решение указанных противоречий и недостатков законодательства. В ходе правоприменительной практики выявляются пробелы действующего законодательства. Они должны устраняться путем внесения изменений и дополнений в действующее законодательство.

Важнейшим вопросом завершения земельной реформы остается приватизация земельных участков субъектами предпринимательской деятельности остается цена земли и размер арендной платы.

В целях обеспечения экономически обоснованной дифференциации выкупных цен на территории Российской Федерации, целесообразно предусмотреть, что выкупные цены устанавливаются законами субъектов Российской Федерации в пределах не более:

- 20 процентов от кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в поселениях с численностью населения свыше трех миллионов человек;
- 5 процентов от кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в иной местности.

В случаях, если на земельный участок, выкупаемый по правилам статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, зарегистрировано право федеральной собственности, собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования, полномочия по установлению цены выкупа земельного участка целесообразно передать

соответственно Правительству Российской Федерации, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, но с учетом ограничений установленных субъектом Российской Федерации. Оплата приобретаемого земельного участка должна производиться единовременным платежом до регистрации перехода права собственности на земельный участок.

Для введения единого порядка установления арендной платы при переоформлении прав на земельные участки в порядке статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации целесообразно установить, что размер годовой арендной платы определяется собственником земельного участка в соответствии с пунктом 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, а в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности до ее разграничения, - нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации. При этом, в указанных случаях размер годовой арендной платы за земельные участки не должен превышать 3 процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков.

Размер арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и относящихся к землям сельскохозяйственного назначения, не должен превышать размер земельного налога, установленного для земель сельскохозяйственного назначения. Размер арендной платы за земельные участки, расположенные на землях, ограниченных в обороте, необходимо установить в размере земельного налога.

Установление в федеральном законе указанных ограничений при определении ставок арендной платы позволит обеспечить стабильность прав и создаст дополнительные юридические гарантии защиты прав сторон соответствующих договоров аренды от пересмотра условий этих договоров.

Необходимо также ввести ряд обязательных требований к существенным условиям договоров аренды находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, заключаемых с собственниками расположенных на них объектов недвижимости (в частности предусмотреть, что договор аренды заключается на срок 49 лет, если более короткий срок не будет заявлен арендатором земельного участка).

Учитывая, что массовая приватизация земли на территории поселений может привести к росту спекуляций земельными участками, целесообразно предусмотреть механизм изъятия в местные бюджеты части спекулятивного дохода. Для этих целей

предлагается ввести сбор за снятие ограничения прав на землю, запрещающего реконструкцию и строительство. Указанное ограничение может быть установлено одновременно с заключением договоров купли-продажи земельных участков, относящихся к землям поселений, исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления.

Указанное ограничение не должно распространяться на случаи осуществления реконструкции и строительства промышленных объектов, культовых зданий и сооружений, объектов социальной и инженерной инфраструктуры, создаваемых с участием бюджетных средств, а также на случаи реконструкции жилых зданий.

Необходимо предусмотреть возможность снятия ограничения прав на землю, запрещающего реконструкцию и строительство на земельном участке, в любой момент по заявлению собственника земельного участка при условии оплаты им соответствующего сбора.

Размер сбора рассчитывается по заявлению собственника земельного участка органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшим решение об установлении ограничения по использованию земельного участка в месячный срок со дня заявления. Для расчета размера сбора кадастровая стоимость земельного участка должна определяться исходя из разрешенного использования земельного участка, которому соответствует наибольшее значение кадастровой стоимости земельного участка.

Сбор должен зачисляться в бюджет органа местного самоуправления поселения (городского округа), на территории которого расположен земельный участок, до подачи заявления о снятии запрета на строительство и реконструкцию.

Необходимо также урегулировать вопрос об отказе от права постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения земельным участком, определить порядок подачи заявления об отказе, состав документов и сроки принятия решения.

Принятие новых правил, ускоряющих проведение земельной реформы, может состояться не ранее октября 2005 г. В оставшиеся два месяца исполнить требование федерального закона о сроках переоформления прав не представится возможным. В связи с этим требуется перенести конечный срок переоформления прав на землю на начало 2008 года и с этой целью необходимо обеспечить внесение соответствующих

изменений в Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Указанные меры по совершенствованию механизма приватизации земельных участков отражены в проекте федерального закона, разрабатываемого в Правительстве Российской Федерации, который в целом одобрен бизнес-сообществом России.

Указанные меры по совершенствованию механизма приватизации земельных участков отражены в проекте федерального закона, разрабатываемого в Правительстве Российской Федерации, который в целом одобряется бизнес – сообществом России.

Таким образом, можно сказать, что основной и самый сложный (но и самый короткий) этап земельной реформы – принятие политических решений и подготовки на их основании соответствующих «правил игры» на земельном рынке – пройден. В настоящее время необходимо четко придерживаться поставленного курса, корректируя лишь некоторые элементы механизма земельного рынка.

2. АНАЛИЗ РЕГУЛИРОВАНИЯ И ПРАКТИКИ ПРОВЕДЕНИЯ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ПРОЦЕДУР ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Земля является первостепенным фактором при инициировании процесса строительства. Как правило, стоимость инвестиционного проекта во многом определяется расходами, связанными с приобретением земельного участка либо прав аренды на него.

Столь важное значение, которое рынок отводит данному вопросу, во многом обусловлено административными барьерами, связанными с предоставлением земли для строящихся объектов. При этом закономерно встает вопрос, является ли это следствием неурегулированности нормативно-правовой базы на федеральном и региональном уровнях или же следствием неэффективного правоприменения.

Целью настоящего исследования является анализ нормативных правовых актов, регулирующих вопросы предоставления земельных участков для строительства, а так же анализ правоприменительной практики в данной сфере.

Для реализации данной был проведен обзор законодательства Российской Федерации, а также проанализирована нормативная правовая база и правоприменительная практика по Свердловской, Калининградской, Новгородской областям и городу Санкт-Петербургу (рассматриваемые регионы). Предметом исследования является выявление пробелов и противоречий федеральных, региональных и местных правовых актов в области исследования, а также оценка соответствия правоприменительной практики требованиям соответствующих нормативных правовых актов.

На основании анализа правоприменительной практики оцениваются издержки субъектов предпринимательской деятельности и выявляются проблемы, связанные с предоставлением земельных участков для строительства.

В завершении исследования проводится оценка эффективности рассмотренных процедур и вырабатываются рекомендации и предложения по совершенствованию ситуации в данной сфере.

2.1. Краткий обзор нормативных правовых актов, регулирующих предоставление земельных участков для строительства на уровне Российской Федерации и рассматриваемых регионов

2.1.1. Краткий обзор нормативных правовых актов федерального уровня

На уровне Российской Федерации отношения по предоставлению земельных участков для строительства регулируются в основном нормами Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.

Кроме того, отдельные вопросы данной области отношений затронуты в следующих правовых актах:

- Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
- Лесной кодекс Российской Федерации от 29.01.1997 № 22-ФЗ;
- Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Закон Российской Федерации от 14.05.1993 № 4979-1 «О ветеринарии»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков».

Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции.

Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной

собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- 1) без предварительного согласования мест размещения объектов;
- 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предварительного согласования мест размещения объектов.

Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1. проведение работ по формированию земельного участка:
 - подготовка проекта границ земельного участка и установление его границ на местности;
 - определение разрешенного использования земельного участка;
 - определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - плата за подключение);
 - принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);
 - публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);
2. государственный кадастровый учет земельного участка;
3. проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка.
4. подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах).

Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка.

Предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка.

В качестве продавца земельного участка выступает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления.

В качестве организатора торгов (конкурсов, аукционов) выступает собственник или действующая на основании договора с ним специализированная организация.

Собственник земельного участка определяет форму проведения торгов (конкурсов, аукционов), начальную цену предмета торгов (конкурсов, аукционов) и сумму задатка.

Порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определен Правительством Российской Федерации в постановлении от 11.11.2002 № 808 (далее – Правила организации и проведения торгов) и будет рассмотрен ниже.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для дачного строительства, устанавливаются законами субъектов Российской Федерации. Для иного строительства предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

Максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно для дачного строительства, устанавливаются:

- федеральными законами - из земель, находящихся в федеральной собственности;
- законами субъектов Российской Федерации - из земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации;
- нормативными правовыми актами органов местного самоуправления - из земель, находящихся в собственности муниципальных образований.

Использование земель лесного фонда или земельных участков в составе таких земель, предоставляемых на период осуществления строительства дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, объектов обустройства, находящихся в границах предоставленных в пользование участков недр, а также на период проведения геолого-разведочных и геофизических работ, добычи полезных ископаемых, осуществляется при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель или земельных участков для нужд лесного хозяйства без перевода земель лесного фонда в земли иных категорий (Лесной кодекс Российской Федерации от 29.01.1997 № 22-ФЗ).

Предоставление земельных участков под строительство допускается при наличии санитарно-эпидемиологических заключений о соответствии таких объектов санитарным правилам (Федеральный закон «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»).

Предоставление земельного участка под строительство предприятий по производству и хранению продуктов животноводства допускается только при наличии заключений органов государственного ветеринарного надзора о соответствии проектной документации действующим ветеринарным нормам и правилам (Закон РФ «О ветеринарии»).

Порядок организации и проведения аукционов для жилищного строительства и для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, определен специальными нормами Земельного кодекса, о чем будет сказано ниже.

Далее рассмотрим *порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков.*

Торги по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на

заключение договоров аренды таких земельных участков (далее - торги) являются открытыми по составу участников и проводятся в форме аукциона или конкурса. При этом аукцион может быть открытым или закрытым по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы.

Торги проводятся в форме конкурса в случае необходимости установления собственником земельного участка условий (обязанностей) по использованию земельного участка.

При продаже находящихся в федеральной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков Министерство имущественных отношений Российской Федерации принимает

- решение о проведении торгов в форме аукциона или вносит в Правительство Российской Федерации предложения по проведению торгов в форме конкурса и условиям конкурса.
- определяет на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, начальную цену земельного участка или начальный размер арендной платы, величину их повышения ("шаг аукциона") при проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, а также размер задатка;
- определяет существенные условия договоров купли - продажи земельных участков, заключаемых по результатам аукциона;
- заключает договоры аренды земельных участков по результатам торгов.

Правительство Российской Федерации принимает решение о проведении торгов в форме конкурса и определяет существенные условия договоров купли - продажи и аренды земельных участков, заключаемых по результатам конкурса, а также условия конкурса.

При продаже находящихся в федеральной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков организатор торгов (Российский фонд федерального имущества (его отделения)):

- определяет место, даты и время начала и окончания приема заявок об участии в торгах (далее именуются - заявки), место, дату и время определения участников торгов, место и срок подведения итогов торгов;

- организует подготовку и публикацию извещения о проведении торгов (или об отказе в их проведении), а также информации о результатах торгов;
- выдает необходимые материалы и соответствующие документы юридическим и физическим лицам, намеревающимся принять участие в торгах (далее именуются - претенденты);
- принимает заявки и документы от претендентов, а также предложения при проведении конкурса или аукциона, закрытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, организует регистрацию заявок в журнале приема заявок, обеспечивает сохранность представленных заявок, документов и предложений, а также конфиденциальность сведений о лицах, подавших заявки и предложения, и содержания представленных ими документов до момента их оглашения при проведении конкурса или аукциона, закрытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы;
- организует осмотр земельных участков на местности;
- проверяет правильность оформления документов, представленных претендентами;
- принимает решение о признании претендентов участниками торгов или об отказе в допуске к участию в торгах по установленным основаниям и уведомляет претендентов о принятом решении;
- определяет победителя торгов и оформляет протокол о результатах торгов;
- готовит проекты договоров купли - продажи земельных участков;
- подписывает от имени собственника договоры купли - продажи земельных участков по результатам торгов;
- осуществляет иные предусмотренные Порядком организации и проведения торгов функции.

При продаже находящихся в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков функции организатора торгов определяются соответственно полномочным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления.

В пункте 6 Правил организации и проведения торгов установлено, что задаток для участия в торгах определяется в

размере не менее 20 процентов начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы.

Данная норма вступает в противоречие с пунктом 6 статьи 18, пунктом 5 статьи 20 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», устанавливающих задаток в размере 20 процентов начальной цены.

Закрепление в Земельном кодексе обязанности Правительства определить порядок организации и проведения торгов не означает возможность введения норм, противоречащих федеральным законам, что прямо следует из части 1 статьи 115 Конституции Российской Федерации.

Извещение о проведении торгов должно быть опубликовано в средствах массовой информации, определенных Правительством Российской Федерации, органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, не менее чем за 30 дней до даты проведения торгов и содержать следующие сведения:

- форма торгов и подачи предложений о цене или размере арендной платы;
- срок принятия решения об отказе в проведении торгов;
- предмет торгов, включая сведения о местоположении (адресе), площади, границах, обременениях, кадастровом номере, целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка, а также иные позволяющие индивидуализировать земельный участок данные;
- наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении торгов, реквизиты указанного решения;
- наименование организатора торгов;
- начальная цена предмета торгов или начальный размер арендной платы, "шаг аукциона", размер задатка и реквизиты счета для его перечисления;
- форма заявки об участии в торгах, порядок приема, адрес места приема, даты и время начала и окончания приема заявок и прилагаемых к ним документов, предложений, а также перечень документов, представляемых претендентами для участия в торгах;
- условия конкурса;
- место, дата, время и порядок определения участников торгов;

- место и срок подведения итогов торгов, порядок определения победителей торгов;
- срок заключения договора купли - продажи или аренды земельного участка;
- дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности;
- проект договора купли - продажи или аренды земельного участка;
- сведения о сроке уплаты стоимости, если земельный участок продается в кредит (с отсрочкой платежа), а также о порядке, сроках и размерах платежей, если земельный участок продается в рассрочку.

Извещение об отказе в проведении торгов публикуется не позднее 5 дней со дня принятия решения об отказе в проведении торгов в тех же средствах массовой информации, в которых было опубликовано извещение о проведении торгов.

Решение об отказе в проведении торгов может быть принято организатором торгов в сроки, предусмотренные гражданским законодательством Российской Федерации, о чем он извещает участников торгов не позднее 5 дней со дня принятия данного решения и возвращает в 3-дневный срок внесенные ими задатки.

Последствия отказа от проведения торгов определяются в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

Для участия в торгах претендент представляет организатору торгов (лично или через своего представителя) в установленный в извещении о проведении торгов срок:

- заявку по форме, утверждаемой организатором торгов. Один претендент имеет право подать только одну заявку на участие в торгах;
- опись представленных документов. Заявка и опись представленных документов составляются в 2 экземплярах, один из которых остается у организатора торгов, другой - у претендента;
- платежный документ с отметкой банка плательщика об исполнении для подтверждения перечисления претендентом установленного в извещении о проведении торгов задатка в счет обеспечения оплаты приобретаемых на торгах земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков;
- юридические лица - нотариально заверенную копию учредительных документов;

- юридические лица - нотариально заверенную копию свидетельства о государственной регистрации юридического лица;
- юридические лица - выписку из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки (если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента и законодательством государства, в котором зарегистрирован претендент);
- иные документы в соответствии с перечнем, опубликованным в извещении о проведении торгов.

При подаче заявки физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий личность. В случае подачи заявки представителем претендента предъявляется доверенность.

Заявка с прилагаемыми к ней документами регистрируются организатором торгов в журнале приема заявок с присвоением каждой заявке номера и с указанием даты и времени подачи документов. На каждом экземпляре документов организатором торгов делается отметка о принятии заявки с указанием номера, даты и времени подачи документов.

Претендент имеет право отозвать принятую организатором торгов заявку до окончания срока приема заявок, уведомив об этом (в письменной форме) организатора торгов. Организатор торгов обязан вернуть внесенный задаток претенденту в течение 3 банковских дней со дня регистрации отзыва заявки в журнале приема заявок. В случае отзыва заявки претендентом позднее даты окончания приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников торгов.

Заявка, поступившая по истечении срока ее приема, вместе с документами по описи, на которой делается отметка об отказе в принятии документов с указанием причины отказа, возвращается в день ее поступления претенденту или его уполномоченному представителю под расписку.

В день определения участников торгов, установленный в извещении о проведении торгов, организатор торгов рассматривает заявки и документы претендентов, устанавливает факт поступления от претендентов задатков на основании выписки (выписок) с соответствующего счета (счетов) организатора торгов.

По результатам рассмотрения документов организатор торгов принимает решение о признании претендентов участниками торгов или об отказе в допуске претендентов к участию в торгах, которое оформляется протоколом. В протоколе

приводится перечень принятых заявок с указанием имен (наименований) претендентов, перечень отозванных заявок, имена (наименования) претендентов, признанных участниками торгов, а также имена (наименования) претендентов, которым было отказано в допуске к участию в торгах, с указанием оснований отказа.

Претендент не допускается к участию в торгах по следующим основаниям:

- заявка подана лицом, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлены ограничения в приобретении в собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в информационном сообщении (за исключением предложений о цене или размере арендной платы), или оформление указанных документов не соответствует законодательству Российской Федерации;
- заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий;
- не подтверждено поступление в установленный срок задатка на счет (счета), указанный в извещении о проведении торгов.

Организатор торгов обязан вернуть внесенный задаток претенденту, не допущенному к участию в торгах, в течение 3 банковских дней со дня оформления протокола о признании претендентов участниками торгов.

Претенденты, признанные участниками торгов, и претенденты, не допущенные к участию в торгах, уведомляются о принятом решении не позднее следующего рабочего дня с даты оформления данного решения протоколом путем вручения им под расписку соответствующего уведомления либо направления такого уведомления по почте заказным письмом.

Претендент приобретает статус участника торгов с момента оформления организатором торгов протокола о признании претендентов участниками торгов.

При проведении конкурса или аукциона, закрытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, предложение представляется:

а) претендентом в день подачи заявки или в любой день до дня окончания срока приема заявок в месте и час, установленные в извещении о проведении торгов для подачи заявок.

В случае, если претендент при подаче заявки заявит о своем намерении подать предложение в любой день до дня окончания срока приема заявок или непосредственно перед началом проведения торгов, организатором торгов делается отметка в журнале приема заявок и выдается претенденту соответствующая выписка.

Отказ претенденту в приеме заявки на участие в торгах лишает его права представить предложение.

б) участником торгов непосредственно в день проведения торгов, но до начала рассмотрения предложений. В случае если участник торгов отзовет принятую организатором торгов заявку, предложение считается неподанным.

Торги проводятся в указанном в извещении о проведении торгов месте, в соответствующие день и час.

Аукцион, открытый по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, проводится в следующем порядке:

- аукцион ведет аукционист;
- аукцион начинается с оглашения аукционистом наименования, основных характеристик и начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы, "шага аукциона" и порядка проведения аукциона;
- "шаг аукциона" устанавливается в размере от 1 до 5 процентов начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы и не изменяется в течение всего аукциона;
- участникам аукциона выдаются пронумерованные билеты, которые они поднимают после оглашения аукционистом начальной цены или начального размера арендной платы и каждой очередной цены или размера арендной платы в случае, если готовы купить земельный участок или заключить договор аренды в соответствии с этой ценой или размером арендной платы;
- каждую последующую цену или размер арендной платы аукционист назначает путем увеличения текущей цены или размера арендной платы на "шаг аукциона". После объявления очередной цены или размера арендной платы аукционист называет номер билета участника аукциона, который первым поднял билет, и указывает на этого участника аукциона. Затем аукционист объявляет следующую цену или размер арендной платы в соответствии с "шагом аукциона";

- при отсутствии участников аукциона, готовых купить земельный участок или заключить договор аренды в соответствии с названной аукционистом ценой или размером арендной платы, аукционист повторяет эту цену или размер арендной платы 3 раза;
- если после троекратного объявления очередной цены или размера арендной платы ни один из участников аукциона не поднял билет, аукцион завершается. Победителем аукциона признается тот участник аукциона, номер билета которого был назван аукционистом последним;
- по завершении аукциона аукционист объявляет о продаже земельного участка или права на заключение договора его аренды, называет цену проданного земельного участка или размер арендной платы и номер билета победителя аукциона.

Конкурс или аукцион, закрытый по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, проводится в следующем порядке:

- организатор торгов принимает предложения от участников торгов, которые пожелали представить их непосредственно перед началом проведения торгов;
- организатор торгов разъясняет участникам торгов их право на представление других предложений непосредственно до начала проведения торгов. На торгах рассматривается предложение, которое участник торгов подал последним;
- перед вскрытием запечатанных конвертов с предложениями в установленные в извещении о проведении торгов день и час организатор торгов проверяет их целость, что фиксируется в протоколе о результатах торгов;
- при вскрытии конвертов и оглашении предложений помимо участника торгов, предложение которого рассматривается, могут присутствовать остальные участники торгов или их представители, имеющие доверенность, а также с разрешения организатора торгов представители средств массовой информации;
- предложения должны быть изложены на русском языке и подписаны участником торгов (его представителем). Цена или размер арендной платы указывается числом и прописью. В случае если числом и прописью указаны разные цены или размеры арендной платы, организатор торгов принимает во внимание цену или размер арендной платы, указанные прописью. Предложения, содержащие

цену или размер арендной платы ниже начальных, не рассматриваются;

- победителем конкурса признается участник торгов, предложивший наибольшую цену или наибольший размер арендной платы при условии выполнения таким победителем условий конкурса, а победителем аукциона, закрытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, - участник торгов, предложивший наибольшую цену или наибольший размер арендной платы;
- при равенстве предложений победителем признается тот участник торгов, чья заявка была подана раньше;
- организатор торгов объявляет о принятом решении в месте и в день проведения торгов, а также письменно извещает в 5-дневный срок всех участников торгов о принятом решении.

Результаты торгов оформляются протоколом, который подписывается организатором торгов, аукционистом (при проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы) и победителем торгов в день проведения торгов. Протокол о результатах торгов составляется в 2 экземплярах, один из которых передается победителю, а второй остается у организатора торгов.

В протоколе указываются:

- регистрационный номер предмета торгов;
- местоположение (адрес), кадастровый номер земельного участка, данные о государственной регистрации прав на земельный участок;
- предложения участников торгов;
- имя (наименование) победителя (реквизиты юридического лица или паспортные данные гражданина);
- цена приобретаемого в собственность земельного участка или размер арендной платы;
- срок уплаты стоимости, если земельный участок продается в кредит (с отсрочкой платежа);
- порядок, сроки и размеры платежей, если земельный участок продается в рассрочку (график платежей).

Протокол о результатах торгов является основанием для заключения с победителем торгов договора купли - продажи или аренды земельного участка. Договор подлежит заключению в срок не позднее 5 дней со дня подписания протокола.

Внесенный победителем торгов задаток засчитывается в оплату приобретаемого в собственность земельного участка или в

счет арендной платы. Организатор торгов обязан в течение 3 банковских дней со дня подписания протокола о результатах торгов возвратить задаток участникам торгов, которые не выиграли их.

Последствия уклонения победителя торгов, а также организатора торгов от подписания протокола, а также от заключения договора определяются в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

Информация о результатах торгов публикуется в тех же средствах массовой информации, в которых было опубликовано извещение о проведении торгов, в месячный срок со дня заключения договора купли - продажи или аренды земельного участка.

Информация включает в себя:

- наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении торгов, реквизиты указанного решения;
- наименование организатора торгов;
- имя (наименование) победителя торгов;
- местоположение (адрес), площадь, границы, кадастровый номер земельного участка.

Торги по каждому выставленному предмету торгов признаются несостоявшимися в случае, если:

- в торгах участвовало менее 2 участников;
- ни один из участников торгов при проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, после трехкратного объявления начальной цены или начального размера арендной платы не поднял билет;
- ни один из участников торгов при проведении конкурса или аукциона, закрытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, в соответствии с решением организатора торгов не был признан победителем;
- победитель торгов уклонился от подписания протокола о результатах торгов, заключения договора купли - продажи или аренды земельного участка.

Организатор торгов обязан в течение 3 банковских дней со дня подписания протокола о результатах торгов возвратить внесенный участниками несостоявшихся торгов задаток. В случае, если победитель торгов уклонился от подписания протокола о результатах торгов, заключения договора купли -

продажи или аренды земельного участка, то внесенный задаток ему не возвращается.

Организатор торгов в случае признания торгов несостоявшимися вправе объявить о повторном проведении торгов. При этом могут быть изменены их условия. Организатор торгов может снизить начальную цену земельного участка или начальный размер арендной платы и уменьшить "шаг аукциона" не более чем на 15 процентов без проведения повторной оценки.

В случае если организатором торгов выступает специализированная организация, условия конкурса, начальная цена или начальный размер арендной платы, "шаг аукциона" могут быть изменены в порядке, установленном для их утверждения.

До разграничения государственной собственности на землю организация и проведение торгов осуществляется в рассмотренном выше порядке. При этом организатором торгов выступает орган местного самоуправления или исполнительный орган государственной власти, уполномоченные на предоставление соответствующих земельных участков, или специализированная организация, действующая на основании договора с ними.

Орган местного самоуправления или исполнительный орган государственной власти, уполномоченные на предоставление соответствующих земельных участков:

- определяют на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, начальную цену земельного участка или начальный размер арендной платы, величину их повышения ("шаг аукциона") при проведении торгов в форме аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, а также размер задатка и средства массовой информации, в которых подлежит опубликованию извещение о проведении торгов;
- заключают договоры купли - продажи или аренды земельного участка.

Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков либо права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства, а также порядок проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства

Аукцион проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет. Для проведения аукциона для жилищного строительства необходимо дополнительно:

- а) разрешенное использование такого земельного участка;
- б) технические условия подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;
- в) плата за подключение;
- г) для индивидуального и малоэтажного жилищного строительства – основанные на результатах инженерных изысканий параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Аукцион является открытым по составу участников и по форме подачи заявок. Решение о проведении аукциона принимает продавец. В качестве организатора аукциона выступает продавец либо действующая на основании договора с ним специализированная организация.

Продавец определяет начальную цену предмета аукциона, сумму задатка и существенные условия договора. Начальная цена предмета аукциона (начальная цена земельного участка или начальный размер арендной платы) определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, форму и сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах от одного процента до пяти процентов начальной цены предмета аукциона.

Организатор аукциона не менее чем за 30 дней до дня проведения аукциона должен опубликовать извещение о проведении аукциона в периодическом печатном издании, определяемом соответственно Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой муниципального образования, а также разместить сообщение о проведении аукциона на официальном сайте соответственно Правительства Российской Федерации, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

Извещение или сообщение о проведении торгов должно содержать сведения:

Сведения	Для жилищного строительства	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	Для иного строительства¹
Организатор торгов	+	+	+
Форма торгов и подачи предложений о цене или размере арендной платы	—	—	+
Наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении торгов, реквизиты указанного решения	+	+	+
Место, дата, время и порядок проведения аукциона	+	—	—
Срок принятия решения об отказе в проведении торгов	—	—	+
Условия конкурса	—	—	+

¹ Приводится для сравнения.

Сведения	Для жилищного строительства	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	Для иного строительства ¹
Место, дата, время и порядок определения участников торгов; Место и срок подведения итогов торгов, порядок определения победителей торгов; Срок заключения договора купли – продажи или аренды земельного участка; Дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности	–	–	+
Предмет торгов, в том числе: - местоположение, площадь, границы, обременения земельного участка, ограничения его использования, кадастровый номер	+	–	+
- разрешенное использование земельного участка	–	+	+
- параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, технические условия подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и	–	+	–

Сведения	Для жилищного строительства	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	Для иного строительства ¹
информация о плате за подключение			
- информация о целевом назначении, а также иные позволяющие индивидуализировать земельный участок данные	—	—	+
Начальная цена предмета торгов (начальная цена земельного участка или начальный размер арендной платы)	+	+	+
Шаг аукциона	+	+	+
Форма заявки на участие в торгах, порядок приема, адрес места приема, дата и время начала и окончания приема заявок на участие в аукционе	+	+	+
Перечень документов, представляемых претендентами для участия в торгах	—	—	+
Порядок внесения и возврата задатка	+	+	—
Размер задатка, реквизиты счета для перечисления задатка	+	+	+

Сведения	Для жилищного строительства	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	Для иного строительства ¹
Существенные условия договора	+	+	—
Проект договора купли - продажи или аренды земельного участка; Сведения о сроке уплаты стоимости, если земельный участок продается в кредит (с отсрочкой платежа), а также о порядке, сроках и размерах платежей, если земельный участок продается в рассрочку.	—	—	+
Начальная цена предмета аукциона (начальная цена права на заключение договора аренды земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства)	—	+	—
Размер арендной платы за земельный участок, предназначенный для	—	+	—

Сведения	Для жилищного строительства	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	Для иного строительства ¹
его комплексного освоения в целях жилищного строительства, в расчете на единицу площади и порядок ее изменения			
Способы обеспечения обязательств по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства и их объем	—	+	—
Максимальные сроки подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства ² *	—	+	—

² Дополнительно к указанным требованиям могут быть установлены другие требования, касающиеся комплексного освоения земельного участка. При этом не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы победителя аукциона.

Сведения	Для жилищного строительства	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	Для иного строительства ¹
Максимальные сроки выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, а также условия такой передачи *	—	+	—
Максимальные сроки осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков *	—	+	—

Организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее чем за 15 дней до дня опубликования извещения о проведении аукциона. Извещение об отказе в проведении аукциона публикуется организатором аукциона в течение трех дней в периодических печатных изданиях, в

которых было опубликовано извещение о проведении аукциона. Сообщение об отказе в проведении аукциона может размещаться на официальном сайте соответственно Правительства Российской Федерации, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, муниципального образования в сети "Интернет". Организатор аукциона в течение 3 дней обязан известить участников аукциона о своем отказе в проведении аукциона и возвратить участникам аукциона внесенные задатки.

Для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- заявка на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка;
- выписка из единого государственного реестра юридических лиц - для юридических лиц, выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуальных предпринимателей, копии документов, удостоверяющих личность, - для физических лиц;
- документы, подтверждающие внесение задатка;
- в целях комплексного освоения в целях жилищного строительства – документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретается на аукционе.

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.

Организатор аукциона не вправе требовать представление других документов. Прием документов прекращается не ранее чем за 5 дней до дня проведения аукциона.

Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе. Заявка на участие в аукционе, поступившая по истечении срока ее приема, возвращается в день ее поступления заявителю.

Заявитель не допускается к участию в аукционе по следующим основаниям:

- непредставление определенных необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;
- непоступление задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона, до дня окончания приема документов для участия в аукционе;
- подача заявки на участие в аукционе по продаже земельного участка лицом, которое в соответствии с федеральными законами не имеет права приобретать в собственность земельные участки.

Отказ в допуске к участию в торгах по иным основаниям не допускается.

Организатор аукциона ведет протокол приема заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, о датах подачи заявок, о внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе с указанием причин отказа. Протокол приема заявок подписывается организатором аукциона в течение 1 дня со дня окончания срока приема заявок. Заявитель становится участником аукциона с момента подписания организатором аукциона протокола приема заявок.

Заявители, признанные участниками аукциона, и заявители, не допущенные к участию в аукционе, уведомляются о принятом решении не позднее следующего дня после даты оформления данного решения протоколом приема заявок на участие в аукционе.

Организатор аукциона обязан вернуть внесенный задаток заявителю, не допущенному к участию в аукционе, в течение 3 дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе.

Заявитель имеет право отозвать принятую организатором аукциона заявку до дня окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора аукциона. Организатор аукциона обязан возвратить внесенный задаток заявителю в течение трех дней со дня регистрации отзыва заявки. В случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников аукциона.

Организатор аукциона ведет протокол аукциона, в котором фиксируется последнее предложение о цене приобретаемого в собственность земельного участка или о размере арендной платы.

Результаты аукционов оформляются протоколом, который подписывается организатором аукциона и победителем аукциона в день проведения аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе также указываются:

- предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, об основанных на результатах инженерных изысканий параметрах разрешенного использования объекта капитального строительства и о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, а также о плате за подключение;
- победитель аукциона. Победителем аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за право на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения.
- цена приобретаемого в собственность земельного участка или размер арендной платы.

Организатор аукциона в течение 3 дней со дня подписания протокола о результатах аукциона обязан возвратить задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.

Аукцион признается не состоявшимся в случае, если:

- а) в аукционе участвовали менее двух участников;

Единственный участник аукциона не позднее чем через 10 дней после дня проведения аукциона вправе заключить договор купли-продажи или договор аренды выставленного на аукцион земельного участка, а орган государственной власти или орган местного самоуправления, по решению которых проводился аукцион, обязан заключить договор с единственным участником аукциона по начальной цене аукциона.

б) после трехкратного объявления начальной цены предмета аукциона ни один из участников не заявил о своем намерении приобрести предмет аукциона по начальной цене.

Организатор аукциона в случаях, если аукцион был признан несостоявшимся либо если не был заключен договор купли-продажи или договор аренды земельного участка с единственным участником аукциона, вправе объявить о проведении повторного аукциона. При этом могут быть изменены условия аукциона.

Информация о результатах аукциона публикуется организатором аукциона в течение 3 дней со дня подписания протокола о результатах аукциона в периодических печатных изданиях, в которых сообщалось о проведении аукциона, и размещается на официальном сайте соответственно Правительства Российской Федерации, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, а государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, органам государственной власти и органам местного самоуправления – в постоянное (бессрочное) пользование; религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения – в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

Выбор земельного участка.

Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения,

обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты.

Орган местного самоуправления по заявлению гражданина или юридического лица либо по обращению исполнительного органа государственной власти обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного земельного кадастра и документов землеустройства с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями.

Необходимая информация о разрешенном использовании земельных участков и об обеспечении этих земельных участков объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а также дежурные кадастровые карты (планы), содержащие сведения о местоположении земельных участков, предоставляются бесплатно соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями в двухнедельный срок со дня получения запроса от органа местного самоуправления.

Органы местного самоуправления городских или сельских поселений информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

Граждане, общественные организации (объединения), религиозные организации и органы территориального общественного самоуправления имеют право участвовать в решении вопросов, затрагивающих интересы населения, религиозных организаций и связанных с изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд и предоставлением этих земельных участков для строительства.

При предоставлении земельных участков в местах традиционного проживания и хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации и

этнических общностей для целей, не связанных с их традиционной хозяйственной деятельностью и традиционными промыслами, могут проводиться сходы, референдумы граждан по вопросам изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд и предоставления земельных участков для строительства объектов, размещение которых затрагивает законные интересы указанных народов и общностей. Исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления принимают решения о предварительном согласовании мест размещения объектов с учетом результатов таких сходов или референдумов.

Орган местного самоуправления информирует землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, законные интересы которых могут быть затронуты в результате возможного изъятия для государственных и муниципальных нужд находящихся соответственно в их пользовании и владении земельных участков, в связи с предоставлением этих земельных участков для строительства. В случае, если в целях размещения объектов необходимо выкупить земельные участки для государственных или муниципальных нужд из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, орган местного самоуправления информирует собственников этих земельных участков об их возможном выкупе. Порядок и условия предоставления такой информации могут быть установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации.

Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранный или санитарно-защитной зоны. К данному акту прилагаются утвержденные органом местного самоуправления проекты границ каждого земельного участка в соответствии с возможными вариантами их выбора.

В случае предполагаемого изъятия, в том числе путем выкупа, земельного участка для государственных или муниципальных нужд к акту о выборе земельного участка также прилагаются расчеты убытков собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, потерь сельскохозяйственного производства или потерь лесного хозяйства.

Принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта.

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта.

Копия решения о предварительном согласовании места размещения объекта с приложением проекта границ земельного участка или об отказе в размещении объекта выдается заявителю в семидневный срок со дня его утверждения.

Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение 3 лет.

В случае осуществления собственником земельного участка, землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка строительства на земельном участке или иного его улучшения после информирования о возможном изъятии, в том числе путем выкупа, земельного участка для государственных или муниципальных нужд собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка несут риск отнесения на них затрат и убытков, связанных со строительством на земельном участке или с иным его улучшением.

В случае, если по истечении срока действия решения о предварительном согласовании места размещения объекта решение о предоставлении земельного участка не было принято, лица, права которых были ограничены, вправе требовать возмещения от исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших такое решение, понесенных убытков независимо от продления срока действия решения о предварительном согласовании места размещения объекта.

Решение о предварительном согласовании места размещения объекта или об отказе в размещении объекта может быть обжаловано заинтересованными лицами в суд. В случае признания в судебном порядке недействительным решения о предварительном согласовании места размещения объекта исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение, возмещает гражданину или юридическому лицу расходы, понесенные ими в

связи с подготовкой документов, необходимых для принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта.

В субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге выбор земельных участков для строительства осуществляется органом исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если иное не предусмотрено законами этих субъектов Российской Федерации.

Проведение работ по формированию земельного участка и государственный кадастровый учет земельного участка;

Решение о предварительном согласовании места размещения объекта и проект границ земельного участка являются основанием установления в соответствии с заявками граждан или юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и за их счет границ такого земельного участка на местности и его государственного кадастрового учета в порядке, установленном федеральными законами.

Принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства.

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и приложенной к нему кадастровой карты (плана) земельного участка в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении земельного участка для строительства.

При предоставлении испрашиваемого земельного участка в результате его изъятия, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд одновременно с решением о предоставлении земельного участка принимается решение о соответствующей форме изъятия такого земельного участка.

Условия предоставления земельных участков для государственных или муниципальных нужд должны предусматривать возмещение всех убытков, связанных с изъятием этих земельных участков у землепользователей, землевладельцев, расторжением или прекращением договоров их аренды, а также возмещение потерь сельскохозяйственного производства или потерь лесного хозяйства. Условия могут также предусматривать права других лиц, обременяющие

предоставляемые земельные участки, или ограничения использования земельных участков.

В случае, если земельный участок сформирован, но не закреплен за гражданином или юридическим лицом, его предоставление для строительства осуществляется в следующем порядке:

- проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка;
- подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Решение исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) является основанием:

- государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования при предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование;
- заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;
- заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

Решение или выписка из него о предоставлении земельного участка для строительства либо об отказе в его предоставлении выдается заявителю в семидневный срок со дня его принятия.

Решение об отказе в предоставлении земельного участка для строительства может быть обжаловано заявителем в суд.

В случае признания судом недействительным отказа в предоставлении земельного участка для строительства суд в своем решении обязывает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления предоставить земельный участок с указанием срока и условий его предоставления.

Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в городском или сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки (зонированием территорий), а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или лесного хозяйства либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

С 1 января 2010 года при отсутствии правил землепользования и застройки предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с предварительным согласованием мест размещения объектов не осуществляется. Настоящее правило не распространяется на земельные участки, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, а также на земельные участки, предоставляемые в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации и документами территориального планирования субъектов Российской Федерации.

Федеральное законодательство достаточно детально определяет процедуру предоставления земельных участков для строительства, но не содержит положений по предельным срокам реализации отдельных этапов такой процедуры. Данное упущение может на практике привести к затягиванию в принятии решения о предоставлении земельного участка.

Кроме того, представляется, что требование о минимальной сумме задатка в размере не менее 20 процентов от начальной цены, установленное Правительством Российской Федерации, вступает в противоречие с федеральным законом «О приватизации государственного и муниципального имущества».

2.1.2. Краткий обзор нормативных правовых актов регионального уровня

Региональные и местные правовые акты во многом дублируют описанные выше положения федерального законодательства, поэтому в дальнейшем акцент делается только на специфику, имеющуюся в каждом рассматриваемом регионе.

Новгородская область

Применительно к Новгородской области проанализированы следующие правовые акты:

- Областной закон от 29.04.2002 № 39-ОЗ «О предоставлении земельных участков на территории Новгородской области»;
- Решение Новгородской Городской Думы от 23.04.1998 № 368 «Об утверждении Устава Великого Новгорода»;
- Решение думы Великого Новгорода от 24.06.2004 № 747 «О регулировании земельных отношений в Великом Новгороде»;
- Постановление Администрации Великого Новгорода от 04.09.2002 № 142 «Об утверждении Положения о порядке бесплатного предоставления земельных участков в собственность граждан, имеющих земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования и праве пожизненного наследуемого владения в Великом Новгороде»;
- Постановление Администрации города Новгорода от 14.06.1996 № 150 «О регулировании земельных отношений в г. Новгороде»;
- Решение Новгородской Городской Думы от 19.12.1996 № 36 «Об утверждении Правил землепользования и застройки в г. Новгороде»;
- Решение Новгородской Городской Думы от 24.09.1998 № 447 «Об утверждении положения о регулировании градостроительной деятельности на территории Великого Новгорода»;
- Постановление Администрации Великого Новгорода от 27.10.2003 № 273 «Об утверждении примерных форм заявок, поступающих в отдел по работе с недвижимостью комитета по управлению муниципальным имуществом Великого Новгорода»;
- Постановление Администрации Чудовского района от 15.05.2005 № 289 «Об утверждении положения о порядке предоставления земельных участков в аренду»;

- Решение Окуловского районного Совета депутатов от 27.02.2003 № 204 «О положении о порядке предоставления в аренду земельных участков на территории Окуловского района»;
- РешениеSOLEцкого районного совета депутатов от 25.11.2004 № 305 «Об утверждении положения об организации и проведении торгов в Солецком районе по продаже находящихся в муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков»;
- Решение муниципального Совета народных депутатов Маловишерского района от 26.02.2004 № 190 «об утверждении положения о порядке предоставления в аренду земельных участков на территории Маловишерского района и ставках арендной платы за землю на 2004 год»;
- Решение Валдайского районного Совета народных депутатов от 20.03.2002 № 171 «Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду земельных участков на территории Валдайского района»;
- Решение Старорусской Думы от 29.01.2004 № 242 «Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду земельных участков в г. Старая русса и Старорусском районе»;
- Решение Новгородского районного совета от 20.12.2002 № 147 «О порядке предоставления земельных участков в Новгородском районе»;
- Решение Новгородского районного совета от 28.12.2001 № 86 «Об утверждении правил землепользования и застройки в пригородной зоне Великого Новгорода»;
- Постановление Администрации города Боровичи и Боровичского района от 01.10.2002 № 622 «Об утверждении основных видов документов при оформлении земельных отношений».

В соответствии с Уставом Великого Новгорода предоставление земельных участков для строительства относится к собственным полномочиям Администрации города.

Городские правовые акты включают описание функциональных полномочий и ответственность соответствующих подразделений органов исполнительной власти в сфере землепользования. Учреждается также комиссия по землепользованию и застройке, состоящая из представителей

нескольких органов Администрации города и обладающая полномочиями по принятию отдельных решений.

В нормативных правовых актах практически не затронут вопрос предоставления земельных участков для строительства без предварительного согласования. Исключение составляют лишь случаи жилищного строительства. Однако здесь необходимо отметить, что предоставление земельных участков в аренду не предусмотрено. Это в свою очередь влечет обязательное проведение торгов. Вместе с тем, учитывая, что в Великом Новгороде утверждены Правила землепользования и застройки, можно предположить, что по мере зонирования территорий все большее количество земельных участков будет предоставляться для строительства без предварительного согласования.

Особое внимание в правовых актах Великого Новгорода уделяется порядку предоставления земельных участков с предварительным согласованием мест размещения объектов. Необходимо подчеркнуть, что процедуры такого согласования различаются в зависимости от того, сформирован ли земельный участок. По сформированным земельным участкам дополнительно введена так называемая процедура зонального согласования. Как правило, требуется общее зональное согласование. Вместе с тем в некоторых случаях речь может идти о специальном согласовании с Комиссией по землепользованию и застройке или Мэром города по рекомендации Комиссии.

На период проектирования и принятия Администрацией города решения о предварительном согласовании места размещения объекта устанавливается плата за резервируемые земельные участки, которая прямо зависит от размера земельного налога. Данная плата не является платежом за оказанные услуги, не установлена федеральным законодательством, и является по своей природе компенсацией упущенной выгоды (неполученных от использования участка доходов) местным бюджетом. Представляется, что данные платежи следует трактовать как незаконно установленный налог.

По всей видимости, заявку на согласование места размещения объекта и заявление о предоставлении земельных участков, предусмотренные правовыми актами города Великий Новгород, следует трактовать как единый документ установленный федеральным законодательством – заявление о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта

Необходимо отметить, что порядок прохождения указанного заявления, установленный Новгородской городской Думой, предусматривает формирование земельного участка до момента принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта, что явно противоречит Земельному кодексу.

Кроме того, такое решение принимается без вынесения акта о выборе земельного участка для строительства, что также является нарушением федерального закона. Очевидно, что при таких условиях до заявителя не доводится и акт об отказе в размещении объектов, что ограничивает его права на судебную защиту в случае затягивания процедуры согласования.

Решение о предоставлении земельного участка в Великом Новгороде оформляются распоряжением Мэра города о предоставлении долгосрочных прав на земельный участок сроком до 49 лет.

Порядок предоставления земельных участков в других муниципальных образованиях Новгородской области во многом идентичен порядку, установленному в Великом Новгороде.

Вместе с тем в некоторых актах (Солецкий район) более подробно рассмотрены вопросы проведения торгов, дифференцированы в зависимости от целевого назначения объектов сроки аренды. Однако и данные нормативные документы содержат существенные изъяны и противоречат федеральному законодательству.

Так, при проведении торгов задаток устанавливается в размере не менее 20% начальной цены или начального размера арендной платы, в то время как согласно федеральному законодательству задаток составляет 20% начальной цены.

Торги также рассматриваются как необходимое условие согласования. В то же время в ситуации, когда земельный участок предоставляется при условии предварительного согласования мест размещения объектов, торги проводятся в случае, если такой участок сформирован, но не закреплен за гражданином или юридическим лицом.

Как и в Великом Новгороде в иных муниципальных образованиях выявлено несоблюдение очередности процедур по предоставлению земельных участков. Например, в Окуловском районе предписывается публиковать сообщение о проведении торгов по завершению кадастрового учета.

Нарушается и сама процедура рассмотрения документов на предоставление участка. Так, решение о предварительном согласовании принимается без утверждения акта о выборе

участка (акта об отказе в размещении объекта); от заявителя при предварительном согласовании места размещения объекта истребуются не предусмотренные законом документы: согласованное с Главой администрации поселка заявление, эскиз объекта и др.

Калининградская область

Применительно к Калининградской области проанализированы следующие правовые акты:

- Закон Калининградской области от 15.10.1999 № 150 «Градостроительный кодекс Калининградской области»;
- Закон Калининградской области от 11.07.2003 № 298 «О правовом регулировании земельных отношений на территории Калининградской области»;
- Решение городского Совета депутатов Калининграда от 19.07.2002 № 287 «Об утверждении Порядка предоставления земельных участков для строительства на территории г. Калининграда»;
- Постановление Мэра города Калининграда от 17.04.2002 № 1145 «О порядке рассмотрения заявлений и принятия решений о предоставлении земельных участков на территории города Калининграда»;
- Решение Гурьевского районного Совета депутатов от 29.04.2005 № 417 «О Порядке предоставления земельных участков для строительства на территории муниципального образования Гурьевский район»;
- Решение Неманского районного Совета депутатов от 29.12.2004 № 407 «Об утверждении Порядка предоставления земельных участков, расположенных на территории муниципального образования Неманский район»;
- Решение Гусевского районного Совета депутатов от 10.07.2002 № 105 «Об утверждении «Положения о предоставлении и изъятии земельных участков на территории муниципального образования Гусевский район»;
- Решение Черняховского районного Совета депутатов от 29.01.2004 № 10 «О «Порядке предоставления земельных участков для строительства на территории муниципального образования Черняховский район»;
- Решение Черняховского районного Совета депутатов от 03.12.2003 № 246 «О Положении «О порядке распоряжения

- земельными участками на территории Черняховского муниципального образования»;
- Решение городского Совета депутатов г. Мамоново от 22.01.2004 № 219 «О правовом регулировании земельных отношений на территории муниципального образования город Мамоново»;
 - Постановление Администрации г. Мамоново от 23.12.2002 № 611 «О порядке рассмотрения заявлений и принятия решений о предоставлении земельных участков на территории муниципального образования город Мамоново»;
 - Решение городского Совета депутатов г. Советска от 24.12.2003 № 671 «Об утверждении Порядка предоставления и изъятия земельных участков и распоряжения ими на территории г. Советска Калининградской области»;
 - Решение Озерского районного Совета депутатов от 31.10.2002 № 204 «О порядке предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности»;
 - Решение Полесского районного Совета депутатов от 26.06.2002 № 161 «Об утверждении Положения о порядке предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Полесский район»;
 - Решение Краснознаменского районного Совета депутатов от 24.04.2002 № 28 «Об утверждении Временного порядка предоставления и изъятия земельных участков, расположенных на территории Краснознаменского района»;
 - Решение Совета депутатов Светлогорского городского округа от 12.04.2002 № 30 «Об утверждении Положения о порядке предоставления и изъятия земельных участков на территории Светлогорского городского округа»;
 - Решение Багратионовского районного Совета депутатов от 10.04.2002 № 11 «Об утверждении Временного порядка предоставления и изъятия земельных участков и распоряжения ими на территории муниципального образования Багратионовский район Калининградской области»;
 - Решение Совета депутатов Гвардейского района от 29.03.2002 № 8 «Об утверждении Правил землепользования

и застройки земель г. Гвардейска, населенных пунктов Гвардейского района»;

- Решение Славского районного Совета депутатов от 29.03.2002 № 16 «Об утверждении Временного порядка предоставления и изъятия земельных участков, расположенных на территории Славского района».

Правовые акты регионального и местного уровней во многом повторяют положения федерального законодательства с той лишь разницей, что первые содержат функциональные обязанности органов исполнительной власти, участвующих в процедуре предоставления земельных участков.

Процедура уведомления заявителя о принятом решении заменена на иной способ – публикацию в общественном издании. С одной стороны, очевидно, что такое нововведение отвечает публичным интересам, с другой стороны представляется более логичной воля федерального законодателя, вменяющего в обязанность уведомлять непосредственно заявителя.

Кроме того, вызывает сомнения то обстоятельство, что сроки для уведомления заявителя, установленные Земельным кодексом Российской Федерации, будут в таком случае соблюдены.

Формально Калининград и иные муниципальные образования продублировали в своих нормативных правовых актах положение федерального законодательства, согласно которому предварительное согласование не производится при размещении объекта в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования (зонирования территорий). Вместе с тем при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки данная норма фактически не может применяться и носит больше декларативный характер.

Земельные участки, не участвующие в процедуре предварительного согласования, предоставляются в аренду только на срок до трех лет.

В городе Калининграде предоставление земельных участков для строительства без согласования места размещения объекта возможно также в случае индивидуального жилищного строительства.

Правовые акты муниципальных образований зачастую содержат расширенный список документов, прилагаемых к заявлению о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. Например, к заявлению

должны прилагаться ходатайство (декларация) о намерениях установленного образца (Гурьевский и Неманский районы, Калининград).

Кроме этого согласно постановлению Мэра Калининграда от 17.04.2002 № 1145 (пункт 9 приложения 1 «Порядок рассмотрения заявлений и принятия решений о предоставлении земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта») решение о предоставлении земельного участка для строительства может быть получено только после согласования проектной документации (а на практике и после получения разрешения на строительство), что отчасти противоречит нормам федерального законодательства. Так, согласно нормам Земельного кодекса только в отношении земель промышленности необходимо утверждение проектно-технической документации в целях определения размера земельного участка, а в соответствии с пунктом 2 статьи 32 Земельного кодекса Российской Федерации решение о предоставлении земельного участка для строительства принимается соответствующим органом власти на основании заявления заинтересованного лица и при наличии кадастровой карты (плана) земельного участка.

Свердловская область

Применительно к Свердловской области проанализированы следующие правовые акты:

- Постановление Правительства Свердловской области от 31.08.2004 № 817-ПП «О мерах, направленных на формирование механизма предоставления земельных участков, расположенных на территории Свердловской области, основанного на принципе «единого окна»;
- Постановление Правительства Свердловской области от 14.05.2002 № 317-ПП «О полномочиях исполнительных органов государственной власти Свердловской области по предоставлению в собственность и пользование находящихся в государственной собственности земельных участков, расположенных на территории Свердловской области, контролю по их использованию, изъятию и прекращению прав на них»;
- Постановление Главы г. Екатеринбурга от 25.12.2001 № 1486 «О порядке предоставления земельных участков на территории муниципального образования город Екатеринбург в связи с принятием Земельного Кодекса Российской Федерации»;

- Решение Екатеринбургской городской думы от 16.05.2000 № 88/2 «Об утверждении временного положения «О порядке предварительного согласования места размещения, выбора (отвода) земельных участков для строительства (реконструкции) и согласования проектной документации объектов недвижимости на территории муниципального образования "город Екатеринбург"» (утратил силу в соответствии с решением от 26.11.2002 г. № 29/2);
- Постановление Главы г. Алапаевска от 17.06.2005 № 717 «Об утверждении «порядка действий органов местного самоуправления муниципального образования город Алапаевск по предоставлению земельных участков в пользование и собственность»;
- Постановление Главы г. Березовский от 01.11.2004 № 468 «Об утверждении порядка предоставления земельных участков под строительство и согласования реконструкции существующих объектов»
- Постановление Главы г. Североуральска от 29.10.2004 № 1223 «Об утверждении порядка действий органов местного самоуправления муниципального образования город Североуральск по предоставлению земельных участков в пользование и собственность»;
- Постановление Главы г. Новоуральска от 16.05.2003 № 1357 «Об утверждении положения «о порядке предоставления земельных участков на территории муниципального образования ЗАТО г. Новоуральск»;
- Решение Нижнетагильской Городской Думы от 18.06.2002 № 115 «О градостроительном Уставе города Нижний Тагил».

В Свердловской области урегулирован вопрос полномочий органов государственной исполнительной власти области по предоставлению земельных участков. Основные обязанности при этом возложены на Министерство по управлению государственным имуществом, а также Правительство Свердловской области. Подобная ситуация была предусмотрена Областным законом от 29.12.1995 № 40-ОЗ «О регулировании земельных отношений на территории Свердловской области» и постановлением Правительства Свердловской области от 14.05.2002 № 317-ПП «О полномочиях исполнительных органов государственной власти Свердловской области по предоставлению в собственность и пользование находящихся в государственной собственности земельных участков,

расположенных на территории Свердловской области, контролю по их использованию, изъятию и прекращению прав на них».

Кроме того, Правительством области разработаны рекомендации для муниципальных образований по предоставлению земельных участков. Вместе с тем, учитывая, что полномочия органов власти прописаны в законе прямого действия – Земельном кодексе – муниципалитеты вправе игнорировать данные рекомендации. В таком направлении действуют власти города Екатеринбурга, на территории которого долгое время действуют нормативные правовые акты, не соответствующие постановлениям Правительства Свердловской области от 31.08.2004 № 817-ПП «О мерах, направленных на формирование механизма предоставления земельных участков, расположенных на территории Свердловской области, основанного на принципе «единого окна» и от 14.05.2002 № 317-ПП «О полномочиях исполнительных органов государственной власти Свердловской области по предоставлению в собственность и пользование находящихся в государственной собственности земельных участков, расположенных на территории Свердловской области, контролю по их использованию, изъятию и прекращению прав на них».

Наиболее подробно процедура прохождения документов при рассмотрении вопроса по предоставлению земельных участков описана в правовых актах города Екатеринбурга. Вместе с тем представляется, что такие акты являются чрезмерно громоздкими и, как следствие, сложны в применении. Следует отметить, что конкретные обязанности органов власти с точки зрения техники права логичнее закреплять во внутренних документах администрации города, что облегчит структуру и трактовку нормативного документа.

Кроме того, заявителю не принципиально знать весь процесс прохождения документов. Достаточно определить орган власти, ответственный за прием документов, и орган власти, ответственный за выход документов.

Как правило, земельные участки предоставляются только с предварительного согласования места размещения объектов. При этом в городе Екатеринбурге не предусматривается утверждение акта о выборе объекта (об отказе в размещении).

Истребование дополнительных документов, прилагаемых к заявлению, характерно как для областных актов, так и актов органов местного самоуправления. Дополнительно от заявителя требуется представить обоснование инвестиций (техничко-

экономическое обоснование), графические материалы, документы, подтверждающие имущественные права на объекты недвижимости и другие документы и согласования (города Березовский и Екатеринбург). Кроме того, предъявляются необоснованные требования к содержанию заявления (например, заявление должно иметь исходящий регистрационный номер).

Следует отметить, что в Екатеринбурге, аналогично Калининграду, для принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и заключения договора аренды земельного участка на период строительства требуется наличие согласованной и прошедшей экспертизу проектной документации. Подобное требование не содержится в нормативных правовых актах, действующих в прочих муниципальных образованиях области.

Как положительный момент упорядочения процедуры предоставления земельных участков для строительства и сокращения перечня документов, необходимых для прохождения данной процедуры, следует отметить принятие в 2004 г. постановления Правительства Свердловской области от 31.08.2004 № 817-ПП «О мерах, направленных на формирование механизма предоставления земельных участков, расположенных на территории Свердловской области, основанного на принципе «единого окна». Данное постановление можно назвать «ключевым» для регулирования отношений в сфере предоставления земельных участков для строительства, поскольку им был утвержден типовой порядок действий органов местного самоуправления муниципального образования по предоставлению земельных участков в пользование и собственность», реализующий принцип «одного окна».

Данное постановление предусматривает более эффективный способ предоставления земельного участка для строительства, когда четко поименованы органы, ответственные за те или иные действия, закрытый минимально необходимый перечень документов, необходимых для выбора участка и принятия по нему решения. Вместе с тем внедрение данного порядка на практике представляется весьма проблематичным, поскольку требует утверждения на местном уровне порядка действий органов местного самоуправления по предоставлению земельных участков в собственность, что по имеющейся информации не происходит.

Санкт-Петербург

Применительно к городу Санкт-Петербургу проанализированы следующие правовые акты:

- Закон Санкт-Петербурга от 17.06.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции»;
- Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1592 «Об утверждении положения о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции»;
- Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 07.12.2004 № 1924 «О предоставлении в аренду находящихся в государственной собственности и расположенных на территории Санкт-Петербурга земельных участков»;
- Распоряжение Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 15.02.2005 № 87-РК «О проведении работ по межеванию земельных участков»;
- Распоряжение Правительства Санкт-Петербурга от 20.12.2004 № 187-РП «О проведении работ по межеванию земельных участков, расположенных на территории Санкт-Петербурга»;
- Распоряжение Мэра Санкт-Петербурга от 03.06.94 № 585-Р «О порядке предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях»;
- Распоряжение Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга от 28.10.2004 № 23 «Об утверждении примерной формы заявления о предоставлении объекта недвижимости для строительства и реконструкции».

Важным нововведением властей Санкт-Петербурга является введение этапа, предшествующего процедуре предоставления земельных участков, предусмотренных федеральным законодательством.

В результате рассмотрения заявления инвестора подготавливается заключение, из которого следует, что земельный участок может быть предоставлен с предварительным согласованием места размещения объекта или без такого согласования, либо запрос инвестора не может быть реализован.

В такой ситуации инвестор выступает своего рода инициатором торгов, что, безусловно является положительным моментом.

В то же время из правовых актов не ясно, имеет ли право инвестор в случае отказа (получения отрицательного заключения) обратиться с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. Представляется, что на практике такое заявление (повторное обращение) вообще не будет рассматриваться, что будет являться нарушением федерального законодательства. С другой стороны повторное обращение заявителя, хотя и согласуется с нормами Земельного кодекса, представляется нецелесообразным.

Второй важной особенностью законодательной инициативы Санкт-Петербурга является доминанта предоставления земельных участков для строительства без предварительного согласования места размещения объекта. Так, за редким исключением земельные участки предоставляются не на торгах (в частности, под жилищное строительство при условии передачи Санкт-Петербургу не менее 10% жилого фонда).

Вместе с тем, как указывалось выше, согласно федеральному законодательству проведение торгов не является необходимым условием предоставления земельных участков с предварительным согласованием места размещения объекта. Напротив, орган исполнительной власти обязан принять решение о предоставлении земельного участка для строительства в случае, если земельный участок сформирован, закреплен за гражданином или юридическим лицом, имеются заявление, решение о предварительном согласовании места размещения объекта и кадастровая карта земельного участка.

Из правовых актов также не усматривается, что в случае отрицательного результата рассмотрения заявления инвестора органом исполнительной власти утверждается акт об отказе в размещении объекта.

Вполне обоснованным выглядит требование Правительства Санкт-Петербурга о представлении помимо заявления документации, обосновывающей социально-экономическую значимость инвестиционного проекта. Вместе с тем представляется, что заявителю не может быть отказано в силу Земельного кодекса в рассмотрении заявления только потому, что указанная документация им не представлена. Однако на практике по всей видимости ситуация будет выглядеть диаметрально противоположной.

2.1.3. Основные выводы

1. Федеральное законодательство определяет процедуру предоставления земельных участков для строительства, но не содержит положений по предельным срокам реализации отдельных этапов такой процедуры. Данное упущение может на практике привести к затягиванию в принятии решения о предоставлении земельного участка.

Кроме того, представляется, что требование о минимальной сумме задатка в размере не менее 20 процентов от начальной цены, установленное Правительством Российской Федерации, вступает в противоречие с федеральным законом «О приватизации государственного и муниципального имущества».

2. На уровне субъектов Российской Федерации вопрос предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности таких субъектов, как правило, не урегулирован.

3. Земельным кодексом установлено, что предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в городском или сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки (зонированием территорий).

Вместе с тем данная норма фактически не может применяться на практике, поскольку зонирование территорий в большинстве рассмотренных случаев не проведено. Исключение составляет лишь Великий Новгород, где по мере зонирования все большее количество земельных участков будет предоставляться для строительства без предварительного согласования.

4. Правовые акты регионального и местного уровней во многом повторяют положения федерального законодательства с той лишь разницей, что первые содержат функциональные обязанности органов исполнительной власти, участвующих в процедуре предоставления земельных участков.

В результате этого правовые акты являются чрезмерно громоздкими и трудны в применении. Следует отметить, что конкретные обязанности органов власти с точки зрения техники права логичнее закреплять во внутренних документах органов власти, что облегчит структуру и трактовку нормативного документа.

Кроме того, заявителю не принципиально знать весь процесс прохождения документов. Согласно принципам федерального

законодательства на региональном и местном уровнях необходимо определить орган власти, ответственный за прием документов, а также орган власти, ответственный за выход документов (принцип «одного окна»). Однако данное правило повсеместно нарушается и заявителю вменяется согласование на нескольких стадиях принятия решения.

Вместе с тем еще на стадии подачи заявления о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта заявителю неправомерно вменяется в обязанность представление документов, не предусмотренных федеральным законодательством.

Из требований Земельного кодекса следует, что в целях принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства только в отношении земель промышленности необходимо утверждение проектно-технической документации. Однако данное положение трактуется расширительно и у заявителя во всех без исключения случаях истребуются проектная документация.

К нарушениям процедурного характера относится нарушение своевременности уведомления заявителя. Так, предписание о публикации сообщения о проведении торгов по завершению кадастрового учета и уведомление заявителя о принятом решении о размещении объекта в СМИ, а не лично, как это предписано Земельным кодексом, явным образом нарушают права заявителя.

К наиболее грубым нарушениям следует отнести вынесение решения о предварительном согласовании без утверждения акта о выборе земельного участка либо акта об отказе в размещении. Отсутствие акта делает по существу вынесенное решение безосновательным, что ограничивает возможности заявителя на обжалование такого решения, поскольку в процессе обжалования орган власти вправе привести любые основания и возражения, доказывающих правильность своей позиции.

2.2. Анализ практики предоставления земельных участков для строительства в 2004 г.

Данный раздел посвящён анализу практики предоставления земельных участков для строительства в пяти регионах Российской Федерации. Анализировалась практика предоставления земельных участков как с предварительным согласованием места размещения объекта, так и без

предварительного согласования места размещения объекта (на конкурсах, торгах). Данные для анализа были получены на основании проведенных в ходе реализации проекта в 2004 году углубленных интервью с представителями посреднических организаций, оказывающих услуги по предоставлению земельных участков, с юридическими лицами, проходившими данные процедуры, а также с представителями органов власти. В ходе реализации проекта проводился опрос предпринимателей на основании разработанной по специальной методике анкеты, в ходе которого были собраны данные также проанализированные в разделе.

В первой части раздела описана практика предоставления земельных в 2004 году участков в гг. Великий Новгород, Екатеринбург, Калининград, Санкт-Петербург, Томск.

В конце раздела приводятся общие проблемы для всех регионов и даны рекомендации по их устранению.

2.2.1. Великий Новгород (Новгородская область)

Предоставление земельных участков с предварительным согласованием места размещения объекта

Нормативное регулирование процедуры предоставления земельных участков с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется следующими нормативными актами:

- Решением Думы Великого Новгорода от 24.09.1998 № 447 «Об утверждении Положения о регулировании градостроительной деятельности на территории Великого Новгорода»;
- Решением Новгородской городской Думы от 19.12.1996 № 36 «Об утверждении правил землепользования и застройки в г. Новгороде»;
- Областным законом Новгородской области от 29.04.2002 № 39-ОЗ «О предоставлении земельных участков на территории Новгородской области», Федерального закона от 18.06.2001 №78-ФЗ «О землеустройстве», Земельного кодекса Российской Федерации;
- Постановлением Администрации Великого Новгорода от 27.10.2003 № 273 «Об утверждении примерных форм

заявок, поступающих в отдел по работе с недвижимостью комитета по управлению муниципальным имуществом Великого Новгорода»;

- Постановлением Администрации Великого Новгорода от 3.10.2003 № 261 «О порядке подготовки и прохождения документов, связанных с рассмотрением заявок поступающих в отдел по работе с недвижимостью Комитета по управлению муниципальным имуществом Великого Новгорода»
- Решением Думы Великого Новгорода от 26.02.2004 № 692 «Об утверждении ставок платежей за подготовку правоустанавливающих документов на объекты недвижимости, временные сооружения, объекты наружной рекламы и за распространение наружной рекламы».
- Решением Думы Великого Новгорода от 26.06.2003 № 568 «Об утверждении Положения о порядке проведения общественных обсуждений (слушаний) намечаемой градостроительной деятельности».
- Постановлением Администрации Великого Новгорода от 2.08.2002 № 127 «Об утверждении Положения о порядке разработки, согласования и утверждения проектов границ земельных участков».
- Решением Думы Великого Новгорода от 26.02.2004 № 692 «Об утверждении ставок платежей за подготовку правоустанавливающих документов на объекты недвижимости, временные сооружения, объекты наружной рекламы и за распространение наружной рекламы».

Характерной особенностью процедуры предоставления земельных участков с предварительным согласованием места размещения объекта в Великом Новгороде является небольшой срок (от 0,5 года до 1 года) её прохождения по сравнению с другими городами, участвовавшими в проводимом исследовании. Данное положение объясняется развитостью нормативно правовой базы Великого Новгорода по предоставлению земельных участков для строительства, в частности действующего принципа «одного окна», а также сильной волей

руководства города по выполнению на практике заложенных в законодательстве сроков по реализации данных процедур.

На практике, прохождение описываемой процедуры выглядит следующим образом.

Первоначально проводится подготовка:

- учредительных документов юридического лица, включая свидетельство о постановке на налоговый учёт, свидетельство о государственной регистрации юридического лица, информацию об отсутствии задолженности по платежам в бюджет,
- предварительная схема земельного участка с указанием расположения существующих и планируемых построек,
- технико-экономическое обоснование проекта (в исключительных случаях).

Фактически, данный этап занимает около 2 недель и не требует каких-либо существенных затрат со стороны Заявителя.

На следующем этапе заинтересованное лицо подает заявку о выборе земельного участка в комитет экономики и финансов на предмет выполнения обязательства перед бюджетом города. Копии заявки необходимо направить в Комитет по архитектуре и градостроительству (КАиГ) и для подготовки предварительного решения, которое включает следующие вопросы:

- расположение и размеры земельного участка;
- виды разрешенного использования участка в соответствии со списками раздела 2.1.2 Правил землепользования и застройки применительно к территориальной зоне расположения участка;
- ограничения по параметрам объекта (отступы от границ участка, общая площадь сооружений, процент застройки, этажность и т.д.), которые устанавливаются с учетом типа территориальной зоны.

После чего КАиГ подготавливает предварительное решение, и направляет его в Комитет по земельным ресурсам и землеустройству (КЗРиЗ).

Следующим этапом можно определить подготовку к общественным слушаниям и собственно их проведение. Несмотря на то, что бывают случаи, когда на публичные слушания собираются не более 3 человек, на первый взгляд формальная процедура является обязательной и необходимой.

После публичных слушаний местными органами архитектуры проводится работа по подготовке технических условий, предварительных согласований и заключений при

Администрации города. Согласуется и утверждается проект границ земельного участка, а также подготавливаются сервитуты и технические условия.

По прохождении данных этапов происходит подготовка и принятие распоряжения о предварительном согласовании места распоряжения объекта и утверждение проекта границ земельного участка. После выпуска распоряжения Мэра города и направления его в КАиГ и КЗРиЗ ведётся подготовка архитектурно-планировочного задания (разрешительного письма) и направление пакета документа в КУМИ. Также, на данном этапе за подготовку правоустанавливающих документов на объект недвижимости уплачивается сбор в размере 2600 рублей (26 МРОТ), после чего выдаётся пакет разрешительных документов.

Очень часто в целях экономии предпринимателями собственных средств на данном этапе процедура заканчивается. То есть межевое дело в землеустроительных организациях не заказывается, договор аренды на участок не заключается. Предприниматель считает что, имея на руках пакет разрешительных документов, участок уже предоставлен под его цели и задачи. И он без всяких документов ведёт проектные работы. Для города это большая проблема – данный участок во время периода проектирования (обычно он устанавливается в срок 2 года) город не может ни продать, ни сдать в аренду, а платы за него никакой не получает. Этот вопрос Администрация попыталась решить с помощью введения инвестиционных договоров, по которым предполагалось взимание платы за «резервирование» участка, но местное постановление Администрации об утверждении таких договоров было опротестовано Прокуратурой города.

Ниже процедура описана без заключения таких договоров, так как не удалось выяснить ни у органов власти, ни у посредников о заключении хотя бы одного инвестиционного соглашения

Далее заявителю необходимо проведение межевания земельного участка и его постановка на кадастровый учёт. В зависимости от объекта, стоимость данного этапа может варьироваться в районе 30000 рублей. Принимая во внимание, что земельный участок на данном этапе всё ещё находится в собственности муниципального образования, данные расходы (по подготовке земельного участка к продаже) совершенно необоснованно несут предприниматели. По итогам проведения

межевания и постановке земельного участка на кадастровый учёт в КЗРиЗ и КУМИ направляется заявка о предоставлении земельного участка, разрабатывается проектно-сметная документация. Проектно сметная документация разрабатывается на данном этапе всегда для общественно значимых проектов. Для таких проектов без согласованной и утверждённой проектно-сметной документации не подписывается в Администрации Великого Новгорода договора аренды земельного участка. Разработанная документация проходит согласование со следующими инстанциями:

- Центр государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Великом Новгороде;
- Управление ГО и ЧС;
- ГУК «Управление государственного контроля, охраны и использования памятников истории и культуры Новгородской области»;
- ГАИ;
- ОГПС №2 УГПС Новгородской области МЧС России;
- Управление межведомственной экспертизы;
- Управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Новгородской области.

А также требуется получение согласительных писем от технических служб города (их в городе порядка пятнадцати)

Средний срок прохождения согласований проектно-сметной документации составляет 3-4 месяца, при этом официальные затраты составляют около 30000 рублей.

После прохождения согласований подаётся заявка в КУМИ, где утверждается сам проект, подписывается и регистрируется в учреждении юстиции договор аренды земельного участка.

В итоге, совокупный объём минимальных затрат при разработке, согласовании и утверждении данной процедуры находится в районе 90 000 – 100 000 рублей. Средний уровень затрат оценить достаточно сложно. Он зависит от характеристик объекта, от его место расположения от размера земельного участка. В среднем цифра затрат находится в районе 200000 рублей. При этом официальные затраты вместе с оплатой землеустроительной организации услуг по формированию земельного участка и постановке его на кадастровый учёт составляют около 25000 рублей. Как уже говорилось выше, временные издержки составляют от полугода до года.

Предоставление земельных участков без предварительного согласования места размещения объекта

Нормативное регулирование процедуры предоставления земельных участков без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется следующими актами:

- Решением Думы Великого Новгорода от 27.10.2003 № 614 «О продаже с торгов земельных участков, расположенных на территории Великого Новгорода, или права на заключение договора аренды таких земельных участков»;
- Решением Думы Великого Новгорода от 24.09.1998 № 447 «Об утверждении Положения о регулировании градостроительной деятельности на территории Великого Новгорода»;
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808 «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков».

Несмотря на существование нормативно-правовой базы по предоставлению земельных участков без предварительного согласования места размещения объекта, в Великом Новгороде в 2004 году отсутствовала практика предоставления земельных участков на торгах. Данное положение вещей сохраняется и по сегодняшний день. Объясняется это тем, что у города средств на проведение за счёт городского бюджета работ по формированию земельного участка до выставления его на торги.

2.2.2. Калининград (Калининградская область)

Предоставление земельных участков с предварительным согласованием места размещения объекта

Нормативное регулирование процедуры предоставления земельных участков с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется решением Городского Совета депутатов Калининграда от 17.11.1999 № 364 «Об утверждении Положения «Порядок предоставления и изъятия земельных участков и распоряжения ими на территории г. Калининграда» и постановлением Мэра города Калининграда от 17.04.2002 № 1145 «О порядке рассмотрения заявлений и принятия решений о предоставлении земельных участков на территории города Калининграда».

На первоначальном этапе заинтересованное лицо на имя Мэра города подаёт заявление-декларацию установленного образца о предоставлении земельного участка под строительство с приложением учредительных документов и документов о регистрации юридического лица.

Затем, заявление-декларация направляется в Управление архитектуры и градостроительства (УАиГ).

УАиГ с участием комиссии из представителей СЭС, Штаба ГО и ЧС, ГИБДД, Госпожнадзора и других организаций подготавливает заключение о возможности размещения объекта.

В случае подготовки положительного заключения, по результатам работы рабочей группы (комиссии) оформляется акт выбора земельного участка, который визируется представителями органов, входящих в комиссию.

Следующим этапом проводится информирование районной администрацией местного населения о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства (общественные слушания).

На основании акта выбора земельного участка под строительство и с учётом мнения местного населения Управление архитектуры и градостроительства готовит проект постановления Мэра о предварительном согласовании места размещения объекта.

Далее Заявителем подготавливается форс-эскиз (предпроектная документация), получается разрешительное письмо УАиГ на сбор технических условий, выдаваемых на основе форс-эскиза.

На основании постановления о предварительном согласовании места размещения объекта и акта выбора земельного участка, разрешительного письма на сбор технических условий под строительство, инженерные службы города, заинтересованные организации и органы государственного надзора (контроля) выдают технические условия на подключение объекта к инженерным сетям и сооружениям, а также требования к освоению земельного участка. В число таких органов входят в том числе: СЭС, Госпорожнадзор, КЗРиЗ, Орган по охране памятников архитектуры, истории и культуры.

После получения необходимых технических условий Управлением архитектуры и градостроительства формируется архитектурно-планировочное задание, подготавливается акт и

схема предварительного выноса границ земельного участка в натуру.

Разработанная Заявителем проектно-сметная документация согласовывается с инженерными службами города на предмет соответствия выданным ранее техническим условиям и архитектурно-планировочному заданию (на данном этапе участвуют: СЭС, Госпожнадзор, КЗРиЗ, Орган по охране памятников архитектуры, истории и культуры).

В завершении проектно-сметная документация проходит Государственную экологическую экспертизу и в случае положительного заключения утверждается Управлением архитектуры и градостроительства.

После разработки и утверждения проектно-сметной документации заказчик обращается с ходатайством в Мэрию о предоставлении земельного участка под строительство.

Комитетом по земельным ресурсам и землепользованию согласовывается и утверждается межевое (землеустроительное) дело.

Формируются границы земельного участка, после чего земельный участок ставится на кадастровый учёт

На заключительном этапе Мэр города подписывает подготовленное Управлением архитектуры и градостроительства постановление о предоставлении земельного участка в аренду на период строительства, являющееся основанием для заключения договора аренды.

Срок прохождения данной процедуры в Калининграде составляет от 9 месяцев до 12 месяцев. Средние стоимостные издержки по данным опроса составляют в районе 50000 рублей. Однако по экспертному мнению данные по стоимости сильно занижены. Вполне вероятно, что при проведении опроса предприниматели были не слишком откровенны в данном вопросе.

Предоставление земельных участков без предварительного согласования места размещения объекта

Практика предоставления земельного участка осуществляется на основе решения Городского Совета депутатов Калининграда от 19.06.2002 № 285 «Об утверждении Положения «О порядке организации и проведения торгов (аукционов, конкурсов) по продаже гражданам и юридическим лицам земельных участков, расположенных в границах муниципального образования «Город Калининград».

Данных о «квазиконкурсных» процедурах, подобных тем, что наблюдаются в г. Екатеринбурге в 2004 году (см. раздел 2.2.3) в Калининграде выявить не удалось. Практика предоставления земельных участков без предварительного согласования проводится в рамках действующего федерального законодательства.

Первоначально Мэром города подписывается постановление о выставлении на торги земельных участков или права на заключение договора аренды с положением о составе Комиссии по проведению торгов.

Как правило, организация проведения торгов возлагается на Комитет муниципального имущества города.

Данным Комитетом публикуется информация в СМИ о торгах.

Следующим этапом заинтересованное лицо направляет в запечатанном конверте заявку об участии в конкурсе с приложением следующих документов:

- справки об отсутствии задолженности по уплате налогов и сборов;
- документов, подтверждающих полномочия лиц, действующих от имени заинтересованного лица;
- нотариально заверенных копий учредительных документов;
- согласия органов управления юридического лица на приобретение земельного участка в случаях, если в соответствии с учредительными документами или действующим законодательством такое согласие необходимо;
- документов подтверждающих внесение задатка.

По результатам проведённого конкурса и выявленного победителя составляется протокол, служащий в дальнейшем основанием для заключения между Комитетом муниципального имущества города Калининграда и инвестором договора купли-продажи.

Средняя продолжительность данной процедуры в Калининграде в 2004 году для предпринимателей составляла порядка 4 месяцев. Средние затраты при этом составляли порядка 20 000 рублей.

2.2.3. Екатеринбург (Свердловская область)

Предоставление земельных участков с предварительным согласованием места размещения объекта

Нормативное регулирование процедуры предоставления земельных участков с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется Постановлением Главы г. Екатеринбурга от 25.12.2001 № 1486 «О порядке предоставления земельных участков на территории муниципального образования город Екатеринбург в связи с принятием Земельного Кодекса Российской Федерации». Кроме этого, несмотря на то, что решение Екатеринбургской городской думы от 16.05.2000 № 88/2 «Об утверждении временного положения «О порядке предварительного согласования места размещения, выбора (отвода) земельных участков для строительства (реконструкции) и согласования проектной документации объектов недвижимости на территории муниципального образования «город Екатеринбург»» утратило силу и (в соответствии с решением от 26.11.2002 г. № 29/2), некоторые его положения продолжают применяться на практике.

В соответствии с названными документами лицо, заинтересованное в получении земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта подготавливает и направляет на имя Главы города соответствующую заявку с приложением к ней следующих материалов:

- выкопировки из генерального плана Екатеринбурга с местностью, на которой предполагается размещение объекта строительства;
- учредительных документов юридического лица, включая свидетельство о постановке на налоговый учёт, свидетельство о государственной регистрации юридического лица, информацию об отсутствии задолженности по платежам в бюджет, информацию о состоянии счетов;
- в случае, если испрашиваемый земельный участок уже занят, предоставляется выписка из ЕГРП о текущем собственнике объектов недвижимости, также прикладывается мнение собственника о возможности сноса или реконструкции этих сооружений;
- геоподосновы земельного участка.

Основные расходы на данном этапе будут составлять 4450 рублей (плата за предоставление выкопировки из Генерального плана города). С учётом того, что сбор данной документации возможно осуществлять параллельно, временные затраты

данного этапа процедуры составляли в 2004 году не более 1 месяца.

По итогам рассмотрения заявки, выезда на местность, с привлечением районных архитекторов и инженеров, УАиГ выдаёт заключение о возможности дальнейшей разработки участка по заявленным целям использования.

В случае положительного заключения УАиГ заявка направляется на рассмотрение в подразделения местной администрации (Комитет по экономике, Земельный комитет, Комитет по контролю и анализу деятельности муниципальных кадров). Затем материалы с заключениями комитетов рассматриваются у заместителя главы города по вопросам градостроительства и землепользования.

Результатом рассмотрения является информационное письмо о принятом решении, а в случае положительного решения – разрешительное письмо на получение заключений государственных надзорных (контрольных) служб по испрашиваемой площадке и сбор технических условий на подключение объекта к имеющимся источникам энерго-снабжения, инженерным сетям и коммуникациям.

В случае принятия положительного решения параллельно ведётся подготовка эскизного проекта объекта строительства, готовится проект границ земельного участка, проводится социологический опрос населения, готовится проект постановления главы города о предварительном согласовании места размещения объекта.

После подготовки проекта постановления начинается сбор технических условий, заключений и согласований организаций, согласно перечню УАиГ. Число таких организаций может достигать до 38 различных городских служб, ведомств различных уровней, проектных институтов и т.д. Их перечень и случаи, при которых требуются соответствующие согласования, указаны в таблице 1.

Таблица 1

**Перечень организаций в г. Екатеринбурге, у которых
требуется получение на практике технических условий,
согласований при получении земельного участка под
строительство**

№	Организации г. Екатеринбурга	Характеристика объекта строительства, при которой требуется соответствующее согласование
1.	Управление благоустройства	По всем объектам, в части организации подъезда и технических условий выполнения благоустройства, озеленения территорий общего пользования, водоотведения, мусороудаления (заявительный характер)
2.	МП «Водоканал»	По объектам, требующим подключения к городским системам водопровода и канализации
3.	ОАО «Екатеринбургская телефонная сеть	По объектам, требующим подключения к городским сетям телефонизации
4.	Предприятия и организации – владельцы ведомственных сетей связи	По объектам, требующим подключения к городским сетям связи
5.	Центр радиофикации филиала ОАО «Уралтелеком	По объектам, требующим подключения к городским сетям радиофикации
6.	МУП «Диспетчерская лифтов и инженерного оборудования»	По зданиям, которые оборудуются лифтами
7.	ОАО «Екатеринбурггаз»	По объектам, требующим подключения к газовым сетям
8.	ОАО	По объектам, требующим

№	Организации г. Екатеринбурга	Характеристика объекта строительства, при которой требуется соответствующее согласование
	«Свердловэнерго»	подключения к городским сетям централизованного теплоснабжения в части согласования лимитов теплоснабжения
9.	Западные электрические сети ОАО «Свердловэнерго»	По объектам, размещаемым в охранных зонах воздушных линий электропередач
10.	Свердловские городские электрические сети ОАО «Свердловэнерго»	По объектам, требующим подключения к электрическим сетям
11.	МУП «Свердлгорсвет»»	По объектам, требующим устройства наружного освещения территорий общего пользования
12.	Свердловские тепловые сети ОАО «Свердловэнерго»	По объектам, требующим подключения к городским сетям централизованного теплоснабжения (по принадлежности)
13.	МУП Тепловых сетей	По объектам, требующим подключения к городским сетям централизованного теплоснабжения (по принадлежности)
14.	Администрации района	По объектам, территориально расположенным в границах административного района (заявительный характер)
15.	Городской ЦСЭН	По объектам в части особых условий по обеспечению санитарно-гигиенической безопасной среды хозяйственной деятельности
16.	Управление государственной	По объектам в части особых требований по обеспечению

№	Организации г. Екатеринбурга	Характеристика объекта строительства, при которой требуется соответствующее согласование
	противопожарной службы	взрыво-пожаробезопасности объекта и его пожаротушения
17.	Управление по делам ГО и ЧС города	По объектам в части обороны и определения мероприятий гражданской обороны и мероприятий по предупреждению и защите от возможных чрезвычайных ситуаций
18.	Управление госавтоинспекции	По объектам, связанным с изменением улично-дорожной сети города в части обеспечения безопасности движения
19.	СОГУ «Управление автомобильных дорог»	По объектам, размещаемым в придорожных зонах и полосах отвода автомобильных дорог общего пользования
20.	Комитет по транспорту и связи Администрации города	По объектам, оказывающим значительное влияние на организацию дорожного движения и транспортного обслуживания населения, связанным с изменением сети маршрутного общественного транспорта и по объектам инженерно-транспортной инфраструктуры (заявительный характер)
21.	Екатеринбургский межрайонный комитет охраны окружающей среды – экологическая экспертиза	По всем объектам в части согласования мероприятий по соблюдению требований охраны природной среды и проведения экологической экспертизы, обоснований инвестиций, места размещения
22.	Комитет по экологии и природопользованию	По объектам производственного назначения, АЗС, автостоянкам и объектам размещаемым в водоохраных зонах рек, водоемов и иных особо охраняемых

№	Организации г. Екатеринбурга	Характеристика объекта строительства, при которой требуется соответствующее согласование
		территориях
23.	МПР по Свердловской области	По объектам, размещаемым в водоохраных зонах рек, водоемов и других природных охраняемых территориях
24.	Уральская гидрогеологическая экспедиция	По объектам, потенциально влияющим на загрязнение подземных вод
25.	Комитет по земельным ресурсам и землеустройству города	По всем объектам, в части соответствия целевого использования предоставляемого земельного участка установленной категории земель
26.	Проектный институт «Екатеринбургпроект»	По объектам, требующим внесения изменений в утвержденную градостроительную документацию (проекты детальной планировки, проекты застройки и другие), а также по объектам, требующим устройство приемных систем телевидения
27.	Уральский НИИиПКИ «УралНИИпроект»	По объектам коммунального и промышленного назначения и размещаемым в коммунальных и промышленных зонах города
28.	Уральское региональное управление Федеральной авиационной службы России	По объектам, размещенным на приаэродромных территориях, воздушных трассах и высотой 50 метров от уровня земли
29.	МУП «Управление заказчика по строительству метрополитена подземных сооружений»	По объектам, размещаемым в зонах строящихся объектов метрополитена
30.	МУП	По объектам, размещаемым в зонах

№	Организации г. Екатеринбурга	Характеристика объекта строительства, при которой требуется соответствующее согласование
	«Екатеринбургский метрополитен»	действующих объектов на трассах метрополитена
31.	Институт «Уралгипротранс»	По объектам, размещаемым в зонах проектируемых и перспективных объектов и трасс метрополитена
32.	Управление свердловской железной дороги	По объектам, размещаемым в полосах отвода железных дорог, железнодорожных узлах и станциях, а также по объектам, требующим устройство железнодорожных подъездных путей
33.	АО «Уралпромжелдортранс»	По объектам, размещаемым в полосах отвода ведомственных железных дорог (по принадлежности), а также по объектам, требующим устройство железнодорожных подъездных путей
34.	Научно-производственный центр по охране и использованию памятников истории и культуры свердловской области	По объектам, являющимся памятниками истории и культуры или размещаемым в охранных зонах памятников истории и культуры (по принадлежности)
35.	МУ Екатеринбургский центр по охране и использованию исторического и культурного наследия	По объектам, являющимся памятниками истории и культуры или размещаемым в охранных зонах памятников (по принадлежности)
36.	Комитет по экономике города	По объектам жилищного строительства в части согласования объема и профиля сопутствующих объектов сферы обслуживания

№	Организации г. Екатеринбурга	Характеристика объекта строительства, при которой требуется соответствующее согласование
		населения
37.	МУП Городской Лесхоз	По объектам, размещаемым на землях городских лесов
38.	Главное управление природных ресурсов	Требуется по всем без исключения объектам

Срок получения всех технических условий и заключений варьируется в районе 6 месяцев, стоимостные издержки составляют не менее 40000 рублей.

После подготовки всех материалов проводится заседание межведомственной комиссии с участием представителей Администрации города Екатеринбурга и Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области (МУГИСО). По итогам оформляется постановление о предварительном согласовании места размещения объекта, согласованное с МУГИСО.

Далее следует этап подготовки архитектурно-планировочного задания, подготовки межевого дела и постановки земельного участка на кадастровый учёт, согласования проектной документации, получения разрешения на строительство. Проектная документация утверждается УАиГ и проходит экспертизу в Управление государственной вневедомственной экспертизы Правительства Свердловской области (или Территориальном управлении Главгосэкспертизы по Свердловской области), Главном управлении природных ресурсов, Органе, осуществляющем экспертизу условий труда, Территориальном органе МЧС России, Городском ЦСЭН, Управлении государственной противопожарной службы, др.

На заключительном этапе издаётся постановление главы Администрации города о выделении земельного участка для строительства, и приказ МУГИСО о заключении договора аренды земельного участка, выделенного для строительства объекта.

Договор аренды заключается сроком на 3 года.

В итоге, совокупный объём затрат также сильно варьируется в зависимости от характеристик объекта строительства и земельного участка. Он может составлять от 100000 рублей до 2500000 рублей. Временные издержки при этом находятся в диапазоне от одного года до двух лет.

Предоставление земельных участков без предварительного согласования места размещения объекта

Данная процедура на практике является «квазиконкурсной». Все предконкурсные процедуры предполагаемый победитель торгов проводит за свой счёт. То есть практически в Екатеринбурге данная процедура совпадает по наличию этапов и срок с процедурой предоставления земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта до этапа проведения согласительной комиссии.

По итогам заседания согласительной комиссии составляется постановление о предварительном согласовании продажи земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка для строительства на торгах, согласованное с МУГИСО.

Далее следует этап подготовки архитектурно-планировочного задания, подготовки межевого дела и постановки земельного участка на кадастровый учёт, согласования проектной документации, получения разрешения на строительство.

На следующих этапах издаётся постановление главы Администрации города о продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка для строительства. После визирования данного постановления МУГИСО публикуется сообщение о проведении торгов в «Областной газете».

После публикации объявления о проведении торгов заинтересованное лицо представляет в Екатеринбургский комитет по управлению государственным имуществом заявку на участие в торгах с приложением:

- платёжного документа с отметкой банка, подтверждающего перечисление задатка на указанный в извещении расчетный счёт;
- предложения (в случае проведения аукциона, закрытого по форме подачи предложения по цене, или конкурса), содержащее цену, предложенную заявителем, а также согласие выполнить указанные в извещении условия конкурса и дополнительные к ним предложения заявителя;
- доверенности на лицо, уполномоченное действовать от имени заявителя при подаче заявки;
- нотариально заверенных копий учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица – для юридического лица;

- нотариально заверенных копий документов, подтверждающих личность – для физических лиц.

По результатам проведения торгов и рассмотрения заявок определяется их победитель, с которым и заключается соответствующий договор. Как правило, победителем признаётся заявитель, за счёт которого проводились все предконкурсные мероприятия.

Данные опроса показывают, что стоимостные издержки составляют от 500000 рублей до 3000000 рублей.

Срок реализации данной процедуры также сильно зависел от конкретно каждого случая и составлял в 2004 году от 8 месяцев до 3 лет.

2.2.4. Санкт – Петербург

Предоставление земельных участков с предварительным согласованием места размещения объекта

Нормативное регулирование процедуры предоставления земельных участков с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется законом Санкт-Петербурга от 17.06.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», распоряжением Губернатора Санкт-Петербурга от 8.07.1997 № 678-р «Об утверждении регламента подготовки и согласования инвестиционно-тендерной документации для предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях».

На первом этапе для получения земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта в Комитете по градостроительству и архитектуре (КГА) необходимо получить принципиальное согласование возможности размещения предполагаемого объекта. После чего в секретариат Инвестиционно-тендерной комиссии (Секретариат ИТК) подаётся инвестиционное предложение. Секретариатом ИТК принимается решение о проведении экспертизы.

После положительного заключения КГА соответствующее инвестиционное предложение направляется для оценки в следующие инстанции:

- Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП);

- Комитет по земельным ресурсам и землеустройству (КЗРиЗ);
- Государственное учреждение юстиции «Городское бюро регистрации прав на недвижимость» (ГБР);
- Комитет по управлению городским имуществом (КУГИ);
- Территориальное управление административного района Санкт-Петербурга (ТУ);
- Государственное учреждение «Управление инвестиций»;
- Инвестиционно-тендерную комиссию.

Следующим этапом подготавливается и согласовывается инженерно-градостроительный раздел инвестиционно-тендерной документации. На данном этапе участвуют следующие организации:

- Комитет по энергетике и инженерному обеспечению (КЭИО);
- Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП);
- Управление садово-паркового хозяйства Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству (УСПХ);
- Государственный комитет по охране окружающей среды (Ленкомэкология);
- Центр государственного санитарно-эпидемиологического надзора (ЦГСН).

Также возможно участие и иных учреждений, в том числе и Органа государственного пожарного надзора. Количество участвующих организаций определяется Государственным учреждением «Управление инвестиций».

На следующем этапе издаётся распоряжение КГА об утверждении проекта границ земельного участка, ГУИОНОм проводится оценка рыночной стоимости объекта инвестирования, районной администрацией г. Санкт-Петербург совместно с потенциальным инвестором проводятся общественные слушания для выяснения общественного мнения по данному вопросу. Готовая инвестиционно-тендерная документация и приложения к ней подаются в ИТК. ИТК, в свою очередь, принимает решение о предоставлении потенциальному инвестору земельного участка на условиях аренды. Издаётся решение Правительства Санкт-Петербурга утверждающее решение ИТК и утверждающее акт выбора земельного участка, а также утверждающее инвестиционные условия. Формируются границы земельного участка, земельный участок ставится на кадастровый учёт. С КУГИ заключается и регистрируется договор аренды земельного

участка либо инвестиционного договора о целевом предоставлении объектов недвижимости (КУГИ – Комитет по управлению государственным имуществом).

В итоге, временные затраты находятся в районе от 1 года до 2 лет. Стоимостные издержки общие также сильно зависят от объекта – в среднем составляли в 2004 году около 1 млн. рублей

Предоставление земельных участков без предварительного согласования места размещения объекта

Практика предоставления земельного участка осуществляется на основе Закона Санкт-Петербурга от 17.06.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», распоряжения Губернатора Санкт-Петербурга от 8.07.1997 № 678-р «Об утверждении регламента подготовки и согласования инвестиционно-тендерной документации для предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях», распоряжением Комитета по строительству от 01.07.2004 г. «Об утверждении Положения о порядке проведения конкурсов».

Как и в Екатеринбурге в Санкт-Петербурге заявителем (в городе он называется потенциальным инвестором) также проходятся за его счёт предварительные дотендерные процедуры.

В целях получения земельного участка без предварительного согласования места размещения объекта заинтересованное лицо (инвестор) направляет в секретариат ИТК инвестиционное предложение. Затем, инвестиционное предложение направляется секретариатом ИТК на рассмотрение в следующие инстанции:

- Государственное учреждение «Управление инвестиций»;
- КГИОП – Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры,
- Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга (КЗРиЗ);
- Государственное учреждение юстиции «Городское бюро регистрации прав на недвижимость» (ГБР);
- Комитет по управлению городским имуществом (КУГИ);
- Территориальное управление административного района Санкт-Петербург (ТУ).

В заключении, государственное учреждение «Управление инвестиций» готовит заключение о возможности реализации предложения.

На основе полученных экспертных заключений ИТК на инвестиционно-тендерной комиссии принимает решение о возможности реализации инвестиционного проекта.

Нужно отметить, что нередко случаи, когда соответствующая документация в необходимом и достаточном объёме просто отсутствует или бюджетные ассигнования на подготовку инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации не запланированы. В таком случае секретариат ИТК предлагает потенциальному инвестору заключить договор о подготовке данного раздела инвестиционно-тендерной документации с Управлением инвестиций либо осуществить его подготовку самостоятельно.

После подготовки инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации следует её согласование, в котором принимают участие:

- Комитет по градостроительству и архитектуре (КГА);
- КЭИО;
- КГИОП;
- Управление садово-паркового хозяйства Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству (УСПХ);
- Ленкомэкология;
- Центр государственного санитарно-эпидемиологического надзора (ЦГСН);
- Орган государственного пожарного надзора.

Следующим этапом принимается и публикуется решение ИТК о проведении торгов. Заинтересованные лица подают заявки об участии в торгах с приложением необходимых документов. По результатам рассмотрения заявок подготавливается протокол о проведённом конкурсе, объявляется его победитель.

На основе протокола проведённого конкурса Комитет по управлению государственным имуществом (КУГИ) заключает с победителем договор о передаче земельного участка.

Данных опроса предпринимателей, участвующих в 2004 году в прохождении данной процедуры в значимом для оценки количестве получить не удалось.

2.2.5. Томск (Томская область)

Предоставление земельных участков с предварительным согласованием места размещения объекта

Нормативное регулирование процедуры предоставления земельных участков с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется решением Томской

городской Думы от 31.08.2004 № 704 «О Положении «О порядке предоставления земельных участков для строительства, предпроектной и проектной подготовки строительства объектов недвижимости на территории г. Томска».

На практике, предоставление земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта выглядит следующим образом.

На первом этапе, в градостроительную комиссию Департамента архитектуры и градостроительства г. Томска (ДАиГ) подаётся заявка с приложением:

- схемы местоположения объекта строительства (заказывается в Департаменте архитектуры и градостроительства г. Томска (2000-5000 руб.);
- технико-экономического обоснования и необходимых расчётов (заказывается у специализированной организации (в среднем 5000 руб.).

По результатам рассмотрения заявки Комиссией ДАиГ принимается решение о возможности размещения объекта и предоставлении земельного участка для его строительства, разрабатывается акт о выборе земельного участка для строительства.

После получения акта о выборе земельного участка для строительства необходимо его согласование у 22-х организаций:

- ГорцентрГСЭН
- Департамент дорожного строительства и транспорта мэрии
- ГИБДД
- ФГУП «Ростехинвентаризация»
- УГПС МЧС ГО
- ГУПР охраны окружающей среды МПР РФ по ТО
- МУ по СИН г.Томска «Томск исторический»
- Центр по охране и использованию памятников истории и архитектуры Администрации ТО
- Управление земельных отношений
- Объединенная администрация Северного или Южного округов (архитектор)
- Комитет по охране окружающей среды администрации г.Томска
- Правовой комитет администрации г.Томска
- ОАО «Томскоблгаз»
- МИ «Сибспецпроект реставрация»
- Сибирский ботанический сад
- МП «Томскводоканал»

- Филиал ОАО РКС «Томскэлектросеть»
- Томская ГТС
- ГРТУ Филиал ОАО «Томсктелеком»
- УМП Томскгорсвет»
- Тепловые сети ОАО «Томскэнерго»
- ГМП «Томсктеплосеть»

Далее утверждается акт о выборе земельного участка для строительства, принимается постановление о предварительном согласовании места размещения объекта, готовится и утверждается проект границ земельного участка.

Готовится архитектурно-планировочное задание, согласуется и утверждается проект строительства объекта, необходимый земельный участок ставится на кадастровый учёт, после чего подаётся заявление о предоставлении земельного участка для строительства. При этом на проект строительства получают технические условия и заключения у 22 организаций, согласовавших акт выбора земельного участка

На заключительном этапе издаётся постановление Мэра г. Томска о предоставлении земельного участка для строительства, заключается договор аренды.

В общей сложности, рассматриваемая процедура занимает от 3 до 10 месяцев и обойдётся Заявителю примерно в 200000 рублей без учёта стоимости подготовки и согласования проектной документации на будущее строительство.

Предоставление земельных участков без предварительного согласования места размещения объекта

Нормативное регулирование процедуры предоставления земельных участков без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется также решением Томской городской Думы от 31.08. 2004 № 704 «О Положении «О порядке предоставления земельных участков для строительства, предпроектной и проектной подготовки строительства объектов недвижимости на территории г. Томска».

В г. Томске также как и в г. Великом Новгороде в 2004 году не было случаев предоставления земельных участков для строительства без предварительного согласования. Основные причины такие же, как и в Великом Новгороде, – у муниципалитета нет средств на формирования земельного участка, сбор технических условий и определения сервитутов за свой счёт.

2.2.6. Межрегиональное сравнение практики предоставления земельных участков для строительства

В ходе изучения практики реализации законодательства о предоставлении земельных участков муниципальными образованиями были отмечены следующие особенности.

Созданная в **Великом Новгороде** система одного окна обеспечивает самые низкие сроки предоставления земельных участков для строительства. При этом стоит отметить, что оформление проекта границ, получение технических условий, определение оформляют органы местной власти за свой счёт.

Вместе с тем, действующая система всё ещё имеет следующие недостатки:

Во-первых, в большинстве случаев он представляет собой принцип одной двери. То есть подаётся не один пакет документов в орган власти, а в одной комнате за одной дверью сидят представители от каждого органа власти и предприниматель подаёт каждому представителю соответствующее число копий пакета документов.

Во-вторых, существует такая проблема как потеря документов. При введении данного принципа в несколько раз ухудшился процесс контроля над прохождением пакета документов внутри органов власти. Органы власти вполне законно отказываются встречаться с представителями заявителя, отвечать по телефону и комментировать прохождения документов в течение положенного по закону срока.

В-третьих, бывают такие случаи, что уже оформленный документ от одного ведомства идёт в другое, стоящее в 3 минутах ходьбы, 30 дней. Предпринимателю самому запрещают доставлять документы и на руки их не выдают.

В данном случае целесообразно предоставлять заявителю возможность выбора. Одним окном в случае, когда он не знает в какой последовательности, с какими документами и куда ему идти и отдать это на откуп государству за соответствующую разумную плату. В противном случае (например посреднику) самому ходить по органам власти в хорошо известной ему последовательности с подготовленными им документами.

Говоря о распоряжении государственными земельными участками на территории **Свердловской области**, необходимо отметить, что в данном регионе существует унифицированная на региональном уровне система предоставления земельных участков. Исходя из конституционного положения о том, что

земельное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации и положения Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» о том, что до разграничения государственной собственности на землю распоряжение такими землями осуществляется органами местного самоуправления в пределах их полномочий, если законодательством не предусмотрено иное (п. 10 ст. 3) Свердловская область приняла решение об обязательном участии Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области (МУГИСО) во всех случаях распоряжения земельными участками. Вместе с тем, Екатеринбург является исключением из этого правила, поскольку это единственное муниципальное образование, не подчиняющееся порядку, установленному Свердловской областью.

Одним из основных сдерживающих факторов в процедуре предоставления земельных участков с предварительным согласованием места размещения объектов отдельными муниципальными образованиями, и в частности, рассматриваемых **Екатеринбурга, Томска и Калининграда** является требование об обязательном наличии подготовленной проектной документации и разрешения на строительство объекта. Нужно отметить, что подготовка и согласование проектной документации требует существенных временных и финансовых затрат, кроме того, предоставление такой документации федеральным законодательством по всем без исключения объектам строительства не предусмотрено.

К характерной особенности процедуры предоставления земельных участков в **Санкт-Петербурге** можно отнести активно используемую инвестиционную систему. Согласно данной системе передача земельного участка осуществляется в рамках достаточно определённого инвестиционного договора. К числу положительных моментов такой системы можно указать более сильный контроль со стороны местных властей за использованием земельных участков.

Сроки прохождения процедуры предоставления земельных участков из государственной собственности, количество необходимых документов, финансовые издержки, сильно зависят от условий размещения земельного участка, его размеров, зоны размещения, социального и общегородского назначения объекта и т.д. Тем не менее, можно выделить отдельные особенности, представленные в таблице 2.

Таблица 2.

Стоимостные и временные издержки при предоставлении земельных участков с предварительным согласованием места размещения объекта в 2004 г.

Город	Издержки на прохождение процедуры (руб.)	Общий срок прохождения процедуры (месяцы)
Санкт-Петербург	1000000	12-24
Екатеринбург	100000-2500000	12-24
Томск	200000	3-10
Калининград	50000 ³	9-12
Великий Новгород	200000	6-12

Предоставление земельных участков без предварительного согласования места размещения объекта

На практике в 2004 году предоставление земельных участков без предварительного размещения места объекта в Российской Федерации реализовывалась крайне скудно по сравнению с процедурой с предварительным согласованием размещения места объекта. Пока только город Москва права на практически все свои участки продаёт с торгов. Остальные субъекты Российской Федерации преимущественно предоставляют участки с предварительным согласованием места размещения объекта.

Из обследуемых городов только в Калининграде в 2004 году торги проходили на практике в соответствии с федеральным законодательством.

В Санкт-Петербурге и Екатеринбурге торги в 2004 году можно назвать «квазиконкурсными», при которых предполагаемый победитель сам формирует земельный участок, получает разрешения, технические условия и согласования служб города до проведения конкурса.

³ Вероятно, что при проведении опроса предприниматели были не слишком откровенны при ответе на вопрос о величине издержек на прохождение процедуры.

В Великом Новгороде и Томске существует местное законодательство, регулирующее процедуру предоставления земельных участков на торгах. Но в 2004 году торги по предоставлению земельных участков не проводились.

Основной причиной отказа органов власти от проведения торгов называется отсутствие средств в бюджете на формирование земельного участка и отсутствие соответствующих специалистов в структуре органов власти.

Также были отмечены случаи, когда среди документов на земельный участок, выставляемый на торги, есть в наличии только землеустроительные документы. При этом нет технических условий от служб города, нет специальных разрешений, согласований, экологических экспертиз, обременений земельных участков и т.д. Необходимые документы после выигрыша торгов победитель должен собирать сам. То есть фактически на конкурсе он приобретает только право собирать данные документы.

В большинстве случаев у местных предпринимателей и посредников преобладает мнение, что проводимые торги фиктивны и победитель известен уже заранее.

Бытующие сегодня у законодателей мнения о том, что предоставление земельных участков на торгах решит множество проблем с коррупцией, снизит административные барьеры должны восприниматься весьма осторожно. Необходим достаточно продуманный механизм регулирования проведения торгов и системы их контроля.

Нужно чётко понимать за счёт каких средств местные органы власти будут формировать земельный участок, собирать под него технические условия, определять сервитуты. Также необходимо законодательно ввести возможность формирования земельного участка землеустроительными организациями на конкурсной основе с последующей оплатой услуг после проведения конкурса на земельный участок.

Данные по временным и стоимостным издержкам указаны в таблице 3.

Таблица 3.

Стоимостные и временные издержки при предоставлении земельных участков без предварительного согласования места размещения объекта в 2004 г.

Город	Издержки на прохождение процедуры (руб.)	Общий срок прохождения процедуры (месяцы)
Санкт-Петербург	Нет данных	
Екатеринбург	500000-3000000	8-36
Томск	Торги не проводились	
Калининград	20000	4
Великий Новгород	Торги не проводились	

Общие проблемы получения земельных участков под строительство

Местные органы власти стараются выделять земельные участки только своим местным предпринимателям, которых они хорошо знают и с которыми у них налажены отношения.

Обоснованием этого, как они выражаются, является защита местных предпринимателей, организация рабочих мест для местного в первую очередь населения.

К иностранным компаниям, преимущественно в небольших городах, относятся с особой опаской. Поэтому иностранные инвесторы и инвесторы с других регионов в основном обращаются к посредническим компаниям.

Как показывает практика, посреднический рынок по прохождению процедуры предоставления земельных участков развит слабо. Находится только в стадии становления. Крупные местные компании сами содержат штат людей, которые собирают все необходимые документы. Небольшие местные предприниматели зачастую не хотят тратить лишние деньги на посреднические услуги и пытаются проходить процедуры сами.

Ещё одна специфика посреднического рынка – в «кусочности» участия посредников в процедуре. То есть посредники (а их может быть несколько на разных этапах данной процедуры) оказывают услуги в прохождении только части процедуры.

Посредников, оказывающих услугу по получению земельного участка от начала до конца (под ключ) крайне мало.

Данная ситуация объясняется также тем, что некоторую часть процедуры делают специально созданные организации при органах власти, образовавшиеся из бывших подразделений органов власти.

Стоит отметить, что в основном это проблемы касаются малого и среднего бизнеса. Если же заявителем в органы власти является крупная организация, то любая процедура обычно начинается с предварительного разговора с главой муниципального образования, а если объект достаточно масштабный, то и с главой субъекта Российской Федерации.

Если стороны «договорились», то в таком случае сами сотрудники органа власти могут вам оказать поддержку в прохождении процедуры. Если нет, то при получении земельного участка заявитель столкнется с полным набором проблем. Его, как говорится, пропустят по «большому кругу».

Можно отметить, что практически в каждом муниципалитете имеются свои правила. То есть трактовка положений Земельного кодекса в каждом муниципалитете своя. В разных муниципалитетах разные органы являются ключевыми по вопросам получения земельного участка. Где-то ключевую роль играет главный архитектор города. Где-то Комитет по управлению муниципальным имуществом или Комитет по земельным ресурсам и землеустройству и роль органа архитектуры весьма скромна.

Очередная проблема получения земельных участков под строительство в настоящий момент это постоянные реформы, проводимые Правительством Российской Федерации в данной сфере..

Земельная реформа, административная реформа, реформа местного самоуправления, процесс разграничения земель способствуют непрерывной реорганизации органов власти.

Региональное и местное законодательство постоянно меняется, порой, не успевая за федеральным законодательством. Вопросы переводятся с местного уровня на региональный, с регионального на федеральный. Муниципальные образования сливаются или разделяются. В результате чиновники постоянно меняются. В этих условиях они осторожничают, выжидают, оттягивают принятие решений.

В результате в 2004 году по сравнению с 2003 годом, по мнению предпринимателей, возросло время рассмотрения

документов, возросли очереди, возросло количество переоформлений документов. Соответственно возросли финансовые и временные издержки.

2.2.7. Основные выводы

В качестве рекомендаций по решению приведённых проблем можно указать на необходимость детализации положений статей 30, 31, 32 Земельного кодекса Российской Федерации с целью:

- унификации прохождения процедур на местном уровне в независимости от муниципалитета;
- сокращения межрегиональных барьеров на пути инвестиций;
- роста иностранных инвестиций в муниципальные образования Российской Федерации;
- повышения прозрачности деятельности органов местного самоуправления и органов субъектов Российской Федерации при получении предпринимателями земельных участков под строительство.

Положения указанных статей необходимо расширить с учётом следующих пожеланий:

уточнить состав подачи документов на каждом этапе прохождения процедуры;

унифицировать названия документов;

уточнить порядок прохождения документов;

установить максимальные сроки их рассмотрения;

рекомендовать состав органов государственной и муниципальной власти, принимающих решения при получении земельных участков;

прописать основное содержание документов местных органов власти, в соответствии с которыми принимается решение о предоставлении земельного участка;

решить вопросы о предконкурсном формировании земельных участков в части оплаты работ по подготовке пакета документов на участок и источников средств на их подготовку.

СВЕДЕНИЯ ОБ АВТОРАХ

Литвак Евгений Геннадьевич

Родился в 1979 году. 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, управления государственной собственностью.

Опытный эксперт, в рамках деятельности АНО «ИКЦ «Бизнес-Тезаурус» принимал участие в реализации научно-исследовательских проектов по заказу Мирового Банка (World Bank), Агентства США по международному развитию (USAID), ряда федеральных органов исполнительной власти, по различным направлениям регулирования предпринимательской деятельности, включая анализ и совершенствование нормативно-правового регулирования земельных отношений на федеральном, региональном и муниципальном уровнях. Его работа в данных проектах привела к подготовке проектов концепций и 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 де бюрократизация экономики, государственные капитальные вложения.

Злыгостев Николай Николаевич

Родился в 1974 г. Закончил Новосибирский государственный университет (1996 г.), Экономический факультет.

Специализация: Применение математических методов и исследование операций в экономике.

В 1996 – 2001 годах работал в налоговых органах, осуществлял контроль за соблюдением законодательства банками, страховщиками, промышленными предприятиями и бюджетными организациями, возглавлял проверки территориальных налоговых органов, проводимых МНС России.

В 2001-2005 годах работает в области административного права, является экспертом в сфере налогового, таможенного, валютного и земельного законодательства, законодательства о применении ККТ и регулировании оборота алкогольной продукции. Принимает активное участие в научно-исследовательских проектах различных некоммерческих организаций, имеет ряд научных статей по проблемным вопросам налогового права.

ИНФОРМАЦИЯ О РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ- ИСПОЛНИТЕЛЕ РАБОТ ПО ПРОЕКТУ

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 выработке 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.

Генеральный директор – Шестоперов Олег Михайлович,
тел./факс 229-05-88, 788-30-03, e-mail: office@nisse.ru

Проекты 1999-2007 гг.

2005-2007 гг. – «**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, регулируемыми вопросы конкуренции, побудительных причин и экономических выгод политики конкуренции;
 - Цель 4. Развитие сотрудничества между органами, регулируемыми 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 гг. – **«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 дебюрократизации;

- Кодификации законодательства в области административного регулирования и совершенствования принятых законов по дебюрократизации;
- 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 дебюрократизации

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-лайнowego 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 г. – «**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 г. – «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 г. - «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 г. - «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 г. - «**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 г. – **«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 г. – **«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 гг. — **«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.

2004 г. – **«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 г. – **«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 г. – «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 г. - **«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 т 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 г. - «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 ИТ-технологий.

2004 г. – «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»;
- разработку 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 г. – «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 г. – «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 гг. – 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 г. – «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 г. – **«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 г. – **«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 г. – «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 г. – «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 г. – «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 г. – **«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 г. – **«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 гг. – **«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 введены в базу данных и обработаны с использованием программного пакета SPSS.

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

2002 г. – **«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 решения 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 г. – 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 г. – проект **«Разработка предложений по снижению административных барьеров и демополизации 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 г. – проект **«Разработка предложений по снижению административных барьеров и демонополизации сектора информационных коммуникационных технологий (ИКТ)»**. Часть 1. Проект выполнен 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 г. – 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 г. – **«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 г. – **«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 г. – **«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 г. – **«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 г. – **«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 г. – **«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 г. – **«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 г. – **«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 г. – **«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 г. – «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 г. – «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 г. – **«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 г. – **«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 г. – **«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, регулирующей процессы регистрации, постановки на учет и ликвидации предприятий.

2000 г. – «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 гг. – 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 г. – «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.

Формат 60х90 1/16. Бумага офсетная. Печать офсетная.
Печ. л. 10,75. Тираж 6000 экз. Зак. № 21.