

Современные проблемы управления городскими землями - международный опыт

Ольга З. Каганова, к.ф.-м.н., CRE, FRICS

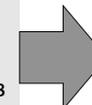
Специалист по управлению государственными и муниципальными активами
Вашингтон, США

Международная конференция
«Консолидация и эффективное взаимодействие
ветвей государственной власти, органов МСУ и граждан:
ресурсы, эффективность, доверие»
Бишкек, 13-14 марта 2015 г.

Управление муниципальной землей происходит в контексте земельного администрирования

Земельное администрирование (приложимо ко всем формам собственности)

- Система прав на землю
- Гарантия и регистрация прав
- Земельные налоги и платежи
- Градостроительное планирование и контроль



Управление муниципальной землей

- Разделение прав и обязанностей между центральным правительством и местными самоуправлениями

Важные факты о муниципальной земле

- Земля может иметь самую высокую стоимость из всех капитальных активов на балансе местных самоуправлений, особенно в бывших соцстранах:
 - Варшава (2008 г.) – земля составляла 80% стоимости всех активов на балансе города
- Из трех основных типов капитальных активов (здания, земля, инфраструктура), земля часто управляется хуже всех
- Среди различных типов муниципальной земли, местные самоуправления знают меньше всего о землях под контролем муниципальных предприятий

Основные проблемы управления муниципальной землей

Проблема № 1: Отсутствие официального признания, что муниципальная земля имеет финансовую ценность (как, например, бюджетные средства) и отсутствие достаточной защиты этой ценности

Типичные проявления:

1). Муниципальные или госпредприятия «сидят» на ценной земле без ее эффективного использования

- Траст управляющий портом в Бомбее*: из 809 га использует 52%, остальные 424 га пустуют или заброшены или сданы в аренду по ничтожным ценам. Оценочная рыночная стоимость только 200 га – около 25 миллиардов амер. долларов

*) Источник: Peterson, George E. and Vasudha Thawakar. Capturing the Value of Public Land for Urban Infrastructure. World Bank, Policy Research Working Paper # 6665. October 2013

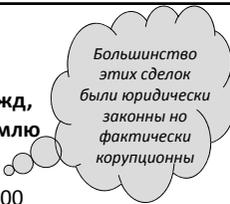
Проблема № 1, типичные проявления, продолжение

2) Куски муниципальной земли «раздаются» для частных нужд, без оплаты рыночной стоимости земли, часто отщипывая землю от парков, больниц, школ, скверов:

- **Уланбатар***: школьный участок уменьшился с 10000 м² до 2300 м² за счет раздачи земли 9-ти частным пользователям. Только один из этих участков, при продаже на аукционе, мог бы оплатить строительство двух школ. В целом, за 2003 – 2012 упущено по крайней мере 22 городских бюджета (в размере бюджета 2012 года). **Большинство сделок были законными**
- **Кыргызстан**: гостиница на территории парка в Жалалабаде; полоса парка отрезанная под индивидуальные дома в Балыкчи; прямые продажи в Оше в 2004 – 2006 гг. (с доходами 2-3 раза ниже аукционных)

*) Источник: Land Markets, Management and Administration in Ulaanbaatar, Mongolia. – World Bank, 2015, forthcoming

О. Каганова



5

Проблема № 1, типичные проявления, продолжение

3) Муниципальная земля предоставляется под социальные проекты без оценки косвенных субсидий за счет упущенной рыночной стоимости земли

- Города Канады

Проблема № 2: Раздача земли без стратегического плана на будущее → отсутствие резервов муниципальной земли для будущих общественных нужд

- Аддис Абеба, Уланбатар, Ош

Проблема № 3: Игнорирование и снижение рыночной стоимости земли и ее продуктивности за счет излишних ограничений на землепользование

- Струмица (Македония) – потеря стратегического инвестора из-за запрета построить временное жилье для рабочих на территории инвестиционного комплекса

О. Каганова

6

Проблема № 4: Недостаточное взаимодействие между градостроительным проектированием, управлением муниципальной землей и финансированием инфраструктуры

Проблема № 5: Стоимость муниципальной земли понимается по-разному разными действующими лицами

- «Штуттгарт 21»



О. Каганова

7

СПЕЦИФИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ СТРАН С МОЛОДЫМИ ИЛИ НЕСФОРМИРОВАННЫМИ ДЕМОКРАТИЯМИ

Проблема № 6: Неправильный баланс ролей центрального правительства и местных самоуправлений и недостаточная обратная связь → законы принимаемые центральным правительством плохо применимы или вредны в местных самоуправлениях

- Македония, Косово, Сербия

Проблема № 7: Помогает ли прозрачность информации о муниципальной земле в таких странах?

- Жалалабад (около 2006 г.): родственник президента страны заставил город продать ему два участка из вновь опубликованного списка незастроенной муниципальной земли

О. Каганова

8

Что делать дальше в Кыргызстане?

Центральное правительство:

- Финансировать помощь местным самоуправлениям в обмене положительного опыта управления муниципальной землей и его распространении
- Рассмотреть введение финансовых (бюджетных) стимулов на основе простых индикаторов эффективности управления землей (сначала разработав и опробовав их с помощью доноров)
- Продолжать улучшать законодательную и регуляторную базу на основе обратной связи от городов и международного опыта
- Разработать подходы к специализированному аудиту управления землей (в «мягком режиме», с амнистией и временем для подготовки)

Что делать дальше в Кыргызстане? продолжение

Местные самоуправления:

- Улучшать практику
- Вовлекать население
- Лоббировать улучшение законодательной и регуляторной базы

Неправительственные организации:

- Помогать местным самоуправлениям улучшать практику и вводить новшества
- Помогать центральному правительству улучшать законодательную и регуляторную базу
- Просвещать население и средства массовой информации насчет их ведущей роли в улучшении управления землей и что конкретно они могут сделать

Что делать дальше в Кыргызстане? продолжение

Общественность и средства массовой информации:

Создавать квалифицированное давление на органы местного самоуправления и осуществлять общественный мониторинг

Доноры:

Продолжать оказывать помощь – выборочную и целенаправленную – по улучшению управления землей и введению индикаторов эффективности

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!