



**ЭКОНОМИЧЕСКИЙ
И СОЦИАЛЬНЫЙ СОВЕТ**

Distr.
GENERAL

HBP/2002/8
8 July 2002

RUSSIAN
Original: ENGLISH

ЕВРОПЕЙСКАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КОМИССИЯ

КОМИТЕТ ПО НАСЕЛЕННЫМ ПУНКТАМ

Шестьдесят третья сессия

(Женева, 16-18 сентября 2002 года)

(Пункт 4 d) предварительной повестки дня)

**ОРГАНИЗАЦИЯ РАБОТЫ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ РУКОВОДЯЩИХ ПРИНЦИПОВ
ПО СИСТЕМАМ ЧАСТНОГО ЖИЛИЩНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ
ДЛЯ СТРАН С ПЕРЕХОДНОЙ ЭКОНОМИКОЙ**

Записка Консультативной сети по вопросам управления жилищным фондом и городским хозяйством, подготовленная при помощи секретариата

Введение

1. На шестьдесят второй сессии Комитета в сентябре 2001 года г-н Х. Пфайфер (Консультативная сеть по вопросам управления жилищным фондом и городским хозяйством) предложил проект, заключающийся в разработке руководящих принципов по имеющимся в странах центральной и восточной Европы инструментам финансирования жилищного строительства. Комитет просил Сеть продолжить подготовительную работу для этого исследования и представить доклад Бюро Комитета (ЕСЕ/НВР/122, пункты 34-36).
2. На своем совещании 4 февраля 2002 года Бюро рассмотрело пересмотренный проект

предложения и после дополнительных консультаций с донорами, заинтересованными странами и секретариатом, утвердило данный проект, как он обрисован в настоящей записке. Было решено, что после окончательной доработки данного предложения, включая организацию работы, доноры перечислят свои финансовые взносы на счет Целевого фонда ЕЭК по населенным пунктам. В настоящей записке говорится о цели, плане и организации работы по данному проекту. В ней изложены а) план исследований (приложение I); организационная структура и распределение обязанностей (приложение II); и с) состав руководящей группы (приложение III).

Цель проекта

3. Финансирование жилищного строительства имеет большое значение для стран с переходной экономикой. Необходимым условием эффективного жилищного финансирования служит реформа финансового сектора, призванная одновременно способствовать сбережению средств для их использования на жилищное строительство и созданию необходимого финансового посредничества. В странах с переходной экономикой были проведены различные реформы, чтобы заложить основу для развития формального жилищного финансирования.

4. Руководство стран с переходной экономикой получило немало советов и рекомендаций по вопросам разработки политики, но таким советам и рекомендациям зачастую не доставало сбалансированности. В странах ЕЭК используется несколько систем, однако власти стран с переходной экономикой не всегда четко отдают себе отчет в том, какие из этих систем могут быть наиболее эффективно приспособлены к их национальной специфике. Кроме того, руководство многих из этих стран пытается создать необходимую законодательную базу в этой области.

5. Цель проекта - познакомить страны с переходной экономикой с разнообразным опытом, накопленным в странах ЕЭК. Это примет форму практических руководящих принципов по инструментам частного жилищного финансирования на основе изучения нескольких моделей финансирования жилищного строительства, использующихся в странах ЕЭК.

Приложение I

ПЛАН РУКОВОДЯЩИХ ПРИНЦИПОВ ПО СИСТЕМАМ ЧАСТНОГО ЖИЛИЩНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ В СТРАНАХ ЕЭК

Введение

Во введении будет сказано о роли Комитета по населенным пунктам ЕЭК в жилищной политике в целом и в подготовке настоящих руководящих принципов в частности. Будет также кратко сказано о цели руководящих принципов, их охвате и тех, кому они адресуются.

Резюме

Резюме подытожит основные выводы и заключения, представляющие интерес для директивного руководства высокого уровня.

Глава I: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ЖИЛИЩНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ В СТРАНАХ С ПЕРЕХОДНОЙ ЭКОНОМИКОЙ

В этой главе будет дан обзор основных вызовов и узких мест в области финансирования жилищного строительства в странах с переходной экономикой. В нем в целом будет сказано о том, что было и что должно быть сделано в области жилищного строительства, его финансирования и использования соответствующих инструментов. Поэтому в этой главе будут рассмотрены соответствующие юридические, институциональные и экономические вопросы, имеющие важное значение для соответствующих стран. В ней будут выявлены место и роль частного жилищного финансирования в странах с переходной экономикой в сравнении с другими видами жилищного финансирования (государственное жилищное финансирование, социальное жилье, муниципальный жилищный сектор) и в привязке к уровню доходов населения этих стран и т.д.

Глава II: ЧАСТНОЕ ЖИЛИЩНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ: ОБЩИЙ ОБЗОР ЧАСТНОГО ЖИЛИЩНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ В РЕГИОНЕ ЕЭК И ТРИ ОСНОВНЫЕ СИСТЕМЫ ЧАСТНОГО ЖИЛИЩНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

Раздел А. Общий обзор основных инструментов частного финансирования в странах ЕЭК

В этом разделе будет дан сравнительный анализ существующей практики частного жилищного финансирования на примере следующих моделей:

- i) финансирование жилищного строительства за счет депозитных вкладов: финансирование сберегательными банками, коммерческими банками и строительными товариществами (французская модель "Эпарнь-ложман"; немецкая/австрийская модель "Баушпаркассе" и т.д.);
- ii) ипотечные облигации - как они используются в Германии ("Пфандбриф") и в скандинавских странах;
- iii) обеспеченные ипотекой ценные бумаги - как они широко используются в Соединенных Штатах и в известной мере в нескольких европейских странах.

Раздел В. Немецкая модель "Баушпаркассе"

Описание, функции, сравнительные преимущества и недостатки.

Раздел С. Модель ипотечных облигаций

Описание, функции, сравнительные преимущества и недостатки.

Раздел D. Модель обеспеченных ипотекой ценных бумаг

Описание, функции, сравнительные преимущества и недостатки.

Глава III: НЕОБХОДИМЫЕ УСЛОВИЯ ДЛЯ УСПЕШНОГО ВНЕДРЕНИЯ ТРЕХ ОТОБРАННЫХ МОДЕЛЕЙ ЧАСТНОГО ЖИЛИЩНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

В этой главе будут охарактеризованы общие и конкретные условия, необходимые для успешного внедрения соответствующих систем.

Раздел А. Общие условия, касающиеся всех трех моделей

В этом разделе речь пойдет об общих условиях, необходимых для успешного внедрения систем. Эти условия в первую очередь связаны с юридическими и институциональными аспектами и зависят от общих соображений экономического, рыночного и политического характера. Сюда входят роль государства в жилищном финансировании и инструменты, которые используются государством для поддержки частного жилищного финансирования. Внимание будет также уделено подготовке показателей эффективности (в зависимости от решения Руководящей группы на ее первом совещании).

Раздел В. Конкретные условия для немецкой модели "Баушпаркассе"

Этот раздел будет посвящен конкретным условиям, которые должны быть выполнены для применения модели "Баушпаркассе".

Раздел С. Конкретные условия для модели ипотечных облигаций

Этот раздел будет посвящен конкретным условиям, которые должны быть выполнены для применения модели ипотечных облигаций.

Раздел D. Конкретные условия для модели обеспеченных ипотекой ценных бумаг

Этот раздел будет посвящен конкретным условиям, которые должны быть выполнены для применения модели обеспеченных ипотекой ценных бумаг.

Глава IV. ВЫВОДЫ

(Факультативно, необходимость в них будет оценена с учетом резюме в зависимости от решения Руководящей группы по проекту.)

В этой главе будут изложены выводы, связанные с главами I и III, относительно путей улучшения нынешних систем жилищного финансирования в свете требований трех моделей.

Приложение II

**ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА ПРОЕКТА И РАСПРЕДЕЛЕНИЕ
ОБЯЗАННОСТЕЙ**

I. ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА



II. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЯЗАННОСТЕЙ

Комитет по населенным пунктам ЕЭК

Проект осуществляется под эгидой Комитета по населенным пунктам ЕЭК. Комитет отвечает за общее одобрение организационной структуры проекта, надзор и опубликование результатов.

Бюро Комитета

Бюро выполняет функции Комитета в плане надзора за осуществлением проекта и утверждения принципиальных решений в периоды между сессиями Комитета. При решении этих задач Бюро консультируется по всем аспектам проекта с Руководящей группой и секретариатом.

Руководящая группа по проекту

Руководящая группа по проекту состоит из представителей некоторых заинтересованных стран ЕЭК, организаций-доноров, Председателя Бюро Комитета, заинтересованных НПО и секретариата ЕЭК. Группа избирает своего председателя. Группа осуществляет руководство и контроль за осуществлением проекта. Она оценивает проекты текста, представляемые консультантами, и рекомендует улучшения, касающиеся документации и мер по осуществлению. Группа осуществляет профессиональную оценку итогового проекта текста и представляет Бюро рекомендации относительно его публикации.

Консультант (руководитель проекта)

Консультант выполняет следующие основные функции и обязанности (которые будут положены в основу контракта между ЕЭК и консультантом):

- отбирает экспертов для Группы экспертов (в консультации с секретариатом и Руководящей группой по проекту);
- составляет план работы экспертов;
- контролирует и координирует работу экспертов;
- организует все совещания Группы экспертов и председательствует на них;

- составляет части исследования и, в случае необходимости, редактирует другие части;
- сводит воедино все главы исследования;
- представляет проекты текста и периодические отчеты Руководящей группе по проекту;
- отвечает за качество итогового текста исследования (подготовленного для технического редактирования секретариатом).

Группа экспертов

Группа экспертов отбирается консультантом в консультации с Руководящей группой по проекту и секретариатом. Она проводит свою работу под полным контролем со стороны Консультанта в соответствии с разработанным консультантом планом работы. Эксперт отвечает перед консультантом за своевременную подготовку документов по согласованию с консультантом.

Секретариат

Секретариат представлен Руководящей группой по проекту. Он устанавливает контакты с консультантом и другими экспертами.

Приложение III

СОСТАВ РУКОВОДЯЩЕЙ ГРУППЫ

Ms. Daniela GRABMÜLLEROVA
Director of the Housing Policy
Ministry for Regional Development
Staromestské Nám 6
110 00 PRAGUE 1, Czech Republic

Mr. Peter GURTNER
Director
Federal Housing Office
Storchengasse 6
CH-2540 GRENCHEM, Switzerland

Mr. Gert A. GUNDERSEN
Chairman of the Housing and Urban Management Advisory Network
Grieghallen, Edo. Griegs pl. 1
5015 BERGEN, Norway

Mr. Herbert G. PFEIFFER
Member of the Board
Building Savings Bank
Bajkalska 30, P.O. Box 48
820 05 BRATISLAVA 25, Slovakia

Mr. Martti LUJANEN
Director General, Housing and Building Department
Ministry of the Environment,
PO Box 380
FIN-00131 HELSINKI, Finland

Ms. Elena SZOLGAYOVA
Ministry of Construction and Regional Development
Spitalska 8,
SK 811 01 BRATISLAVA, Slovakia

HBP/2002/8

page 10

Ms. Christina von SCHWEINICHEN
Deputy Director
Environment and Human Settlements Division
United Nations Economic Commission for Europe
Palais des Nations
CH-1211 GENEVA, 10, Switzerland
