



**Экономический
и Социальный Совет**

Distr.: General
6 April 2011
Russian
Original: English

Европейская экономическая комиссия

Комитет по жилищному хозяйству
и землепользованию

**Рабочая группа по управлению
земельными ресурсами**

Седьмая сессия

Женева, 30 июня – 1 июля 2011 года

Пункт 5 предварительной повестки дня

**Краткий доклад о рабочих совещаниях,
организованных в рамках программы работы
Рабочей группы по управлению земельными
ресурсами**

Записка секретариата

Резюме

На своем совещании, состоявшемся в декабре 2009 года, Бюро Комитета по жилищному хозяйству и землепользованию обсудило необходимость рационализации своих процедур отчетности. Оно приняло решение о том, что на следующих сессиях Комитета и Рабочей группы по управлению земельными ресурсами должен представляться единый документ, содержащий краткие резюме рабочих совещаний, проводившихся в межсессионный период.

В настоящей записке содержится обзорная информация о двух рабочих совещаниях, организованных под эгидой Рабочей группы после ее шестой сессии. Доклады о работе других рабочих совещаний, организованных Рабочей группой в ходе последнего двухгодичного периода, были представлены в виде резюме на семьдесят первой сессии Комитета (ЕСЕ/HBP/2010/5). В соответствии со Стратегией технического сотрудничества Европейской экономической комиссии Организации Объединенных Наций (ЕЭК ООН)¹ данная деятельность, в которой основное внимание уделялось странам с переходной экономикой, проводилась по запросу правительств и/или рекомендации Рабочей группы

¹ Размещена на вебсайте ЕЭК ООН по адресу: <http://www.unece.org/operact/operat/coop.html>.

и осуществлялась в тех областях, где Комитет обладает явным сравнительным преимуществом по сравнению с другими организациями.

Особое внимание уделялось мобилизации стран-бенефициаров и использованию национального экспертного потенциала для обеспечения устойчивости и эффективности деятельности по линии технического сотрудничества, осуществляемой в рамках программы работы Рабочей группы.

I. Рабочее совещание по роли территориально-пространственного планирования в деле улучшения гарантий прав собственности в регионе ЕЭК ООН

1. Данное рабочее совещание состоялось в Анталье (Турция) 28–29 октября 2010 года. Оно было организовано Рабочей группой по управлению земельными ресурсами в сотрудничестве с Генеральным директором земельного регистра и кадастра Турции.

2. Участие в рабочем совещании приняли представители Австрии, Азербайджана, бывшей югославской Республики Македония, Венгрии, Германии, Греции, Грузии, Дании, Испании, Италии, Кипра, Литвы, Нидерландов, Соединенного Королевства Великобритании и Северной Ирландии, Соединенных Штатов Америки, Таджикистана, Турции, Финляндии, Хорватии, Черногории, Чешской Республики, Швеции и Временная администрация Организации Объединенных Наций в рамках миссии в Косово (согласно резолюции Совета Безопасности Организации Объединенных Наций 1244 (1999)).

3. Цель данного рабочего совещания заключалась в улучшении понимания роли территориально-пространственного планирования и обязанностей органов управления земельными ресурсами в деле снижения масштабов распространения неформальных поселений в регионе ЕЭК ООН.

4. Неформальные поселения представляют собой произвольную жилую застройку без требуемого правового титула на пользование землей. Сегодня в регионе в неформальных поселениях проживают более 50 млн. человек. В некоторых случаях из-за отсутствия доступного жилья на государственных и частных землях строятся низкокачественные жилища без оформленных в соответствии с законом прав собственности. В других случаях качественное жилье строится без разрешения на застройку или в нарушение планов землепользования. Вследствие этого жильцы не имеют ни гарантий прав собственности, ни доступа к базовым инфраструктурным услугам (таким как питьевая вода и канализация), ни к соответствующим службам (например, школам, больницам и общественному транспорту). Неформальные поселения также часто строятся в опасных зонах, и их жители страдают от социальной сегрегации.

5. Представители правительства Турции рассказали о работе, проводимой на местном и национальном уровне с целью решения этого вопроса. Они подчеркнули, что власти стремятся поощрять создание городских и сельских населенных пунктов, обладающих надлежащей структурой, характеризующихся сбалансированным ростом и обеспечивающим высокое качество жизни для жителей. Решение этой задачи требует принятия практических мер, ориентированных на коренные причины появления неформальных поселений (например, миграционные процессы, стихийные бедствия). Над решением этой задачи совместно работают различные учреждения и организации. Так, например, была создана Администрация жилищного развития с целью предоставления займов на цели развития сельской архитектуры, преобразования самовольно захваченных территорий, сохранения и восстановления исторических мест и местной архитектуры, а также реализации политики в области социального жилья и инфраструктуры.

6. Представители других правительств стран региона ЕЭК ООН подчеркнули важное значение хорошо скоординированной политики в области территори-

ально-пространственного планирования и управления земельными ресурсами и интеграции стратегий, в настоящее время осуществляемых различными государственными органами. Оптимизация процедур регистрации и передачи прав собственности и снижение их стоимости будут содействовать не только гарантированию интересов собственников, но также и тех лиц, которые могут иметь законные притязания на владение землей, на которой они проживают, однако не имеют необходимого правового титула для продуктивного использования своих активов.

Основные выводы и рекомендации

7. Участники сделали вывод о том, что территориально-пространственное планирование является одной из наиболее важных областей для принятия мер политики с целью решения проблемы неформальных поселений. В частности, органы по управлению земельными ресурсами призваны сыграть ключевую роль в реализации политики, связанной с управлением пространственными данными и оптимизацией кадастровой деятельности и процедур регистрации.

8. Предоставление информации имеет чрезвычайно важное значение для территориально-пространственного планирования, поскольку оно служит основой для разработки и реализации эффективной политики в области населенных пунктов, которая также должна учитывать природоохранные требования. Управление земельными ресурсами и территориально-пространственное планирование являются основополагающими инструментами, которые должны использоваться скоординированным образом для обеспечения наилучших результатов. Было подчеркнуто, что Директива INSPIRE Европейского союза служит признанным руководством для обеспечения функциональной совместимости и обмена данными. Жилищное, земельное и территориально-пространственное планирование должно также являться составным элементом комплексной национальной стратегии борьбы с бедностью и обеспечения общего экономического развития.

9. Что касается передовой практики, опирающейся на международный опыт обеспечения гарантий прав собственности, то было подчеркнуто, что гарантии прав собственности должна толковаться в качестве концепции, неразрывно связанной с программами постепенного улучшения доступа к правам на землю. Правительства, особенно развивающихся стран и стран с переходной экономикой, должны пересмотреть политику, направленную на всеобщую легализацию всех поселений, с целью переноса акцента на набор программ по таким вопросам, как надежный срочный доступ к инфраструктуре, создание эффективных условий для благоустройства на индивидуальной основе, а также создание доступных по цене многоэтажных жилых зданий в качестве альтернативы легализации.

II. Международный форум на тему "Экологизация рынков недвижимости"

10. Данное рабочее совещание состоялось в Дессау (Германия) 29 и 30 ноября 2011 года. Оно было организовано Консультативной группой по рынку недвижимости ЕЭК ООН в сотрудничестве с Федеральным агентством по окружающей среде Германии, которое являлось принимающей стороной данного мероприятия.

11. Участие в этом рабочем совещании приняли представители правительства Германии, а также частного сектора, неправительственных организаций и академических кругов из стран региона.

12. Сектор недвижимости, рассматриваемый в качестве центрального элемента для многих отраслей услуг и промышленности, призван сыграть ключевую роль в адаптации к изменению климата в регионе ЕЭК ООН. Более интенсивное использование "зеленых" технологий застройщиками способно радикально трансформировать ландшафт городов региона. Кроме того, было высказано мнение о том, что определенные инвестиции будут иметь существенный мультипликационный эффект для валового внутреннего продукта стран в дополнение к снижению эксплуатационных расходов для семей. В целом консолидация необходимых мер адаптации потребует не только финансирования, но также и мотивации и осведомленности граждан.

13. Цель данного рабочего совещания заключалась в обмене информацией о наилучшей практике поощрения внедрения принципов "зеленой" экономики в секторе недвижимости исходя из перспективы множественных заинтересованных сторон.

14. Секретариат ЕЭК ООН представил содержание "Плана действий по обеспечению энергетической эффективности в жилищном хозяйстве", целью которого является снижение углеродного следа жилищного сектора в регионе ЕЭК ООН, и описал его стратегические цели, задачи в области мер политики, показатели достижения и перспективное видение на период до 2020 года.

15. Консультативная группа по рынку недвижимости кратко изложила выводы исследования "Стратегические основы для устойчивых рынков недвижимости: принципы и руководящие указания в отношении развития национального сектора недвижимости, и в числе принципов которого подчеркивается необходимость проведения реформ с целью более эффективной оценки использования "зеленых" технологий и стоимостной оценки объектов недвижимости.

16. Докладчики и участники проанализировали экономические и социальные выгоды экологизации сектора недвижимости. К числу выявленных задач относятся влияние более интенсивного использования "зеленых" технологий на срок службы жилых домов и соответствующие операционные и эксплуатационные расходы для семей и необходимость более тщательного регулирования субсидий и налоговых льгот в целях стимулирования экологичного переоборудования существующего жилищного фонда; важность использования технологий ИКТ кадастровыми органами с целью более эффективного количественного измерения потенциала внутренней выработки энергии с использованием солнечных панелей; необходимость обновления методов стоимостной оценки зданий с целью более эффективного количественного измерения влияния "зеленых" инвестиций и влияния экологизации сектора недвижимости на комфорт жилых пространств и здоровье населения.

Основные выводы и рекомендации

17. Участники сделали вывод о необходимости разработки единых глобальных стандартов стоимостной оценки всех видов имущества, рассматривающих использование "зеленых" технологий в качестве фактора, повышающего стоимость.

18. Правительственные органы должны задействовать потенциал технологий ИКТ с целью улучшения доступности информации для участников рынка недвижимости.

19. Реализация "Плана действий по обеспечению энергетической эффективности в жилищном хозяйстве в регионе ЕЭК ООН" и основных принципов и рекомендаций по созданию устойчивых рынков недвижимости потребует согласованных усилий всех заинтересованных сторон.

20. С учетом связей, существующих между экологическими, финансовыми и социально-культурными аспектами создание устойчивого и экологичного сектора недвижимости, развитие экологичных рынков недвижимости требует использования междисциплинарного подхода.
