



ЭКОНОМИЧЕСКИЙ
И СОЦИАЛЬНЫЙ СОВЕТ

Distr.
GENERAL

HBP/2000/4
6 March 2000

RUSSIAN
Original: ENGLISH

ЕВРОПЕЙСКАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КОМИССИЯ

КОМИТЕТ ПО НАСЕЛЕННЫМ ПУНКТАМ

РАБОЧЕЕ СОВЕЩАНИЕ ПО ФИНАНСИРОВАНИЮ
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Доклад, подготовленный делегацией Румынии
в сотрудничестве с секретариатом

Введение

1. Рабочее совещание по финансированию жилищного строительства состоялось в Тимишоаре (Румыния) 30 января – 1 февраля 2000 года. Оно было организовано при содействии секретариата министерством общественных работ и благоустройства территории в сотрудничестве с Государственным научно-исследовательским институтом городского и регионального планирования Румынии.
2. В работе совещания участвовали представители следующих стран: Армении, Болгарии, Германии, Дании, Литвы, Польши, Республики Молдова, Словакии, Соединенного Королевства и Чешской Республики.
3. Министр, ответственный за жилищное строительство, г-н Н. Нойка, приветствовал участников и рассказал об инициативах, осуществляемых в Румынии в области жилищной политики. Он отметил, что перед Румынией стояла трудная задача начать осуществление новых программ жилищного строительства, направленных на улучшение качества жилья в Румынии и удовлетворение потребностей в нем при наличии ограниченных финансовых

средств. В целях уменьшения стоимости и повышения доступности жилья для людей более молодого поколения было создано Национальное агентство жилищного строительства. Министр положительно оценил проект ЕЭК ООН по проведению обзоров жилищного сектора по странам и выразил готовность оказать содействие международной группе экспертов в изучении положения в области жилищного сектора Румынии. Он выразил надежду, что в результате их деятельности будут разработаны заключения и рекомендации в отношении политики в области жилищного строительства, содержащие оценку деятельности Национального агентства жилищного строительства.

4. Государственный секретарь по вопросам жилищного строительства г-н С. Антонеску в своем приветственном слове отметил, что ограничения макроэкономического характера (инфляция, уровень процентных ставок и дефицит государственного бюджета) оказали существенное влияние на эффективность вмешательства государства в деятельность, осуществляемую в жилищном секторе. Кроме того, он отметил, что при строительстве нового жилья важное значение стал играть фактор земли, что, в частности, объясняется происходящим процессом реституции. По-прежнему существует необходимость решения проблем, связанных с высокими издержками жилищного строительства, а также неудовлетворительным качеством жилья.

5. Префект графства Тимишоара г-н Д. Гантз также приветствовал участников рабочего совещания и отметил, что региональная администрация возлагает определенные надежды на Национальное агентство жилищного строительства. В период с 50–70-х годов положение в области жилищного строительства было неудовлетворительным. По мнению региональной администрации, Агентству также следует сыграть определенную роль в проведении комплексной модернизации существующего жилищного фонда.

6. Мэр Тимишоара г-н Чюнханду рассказал о трудностях, с которыми сталкивается его муниципалитет при поиске решений проблем, существующих в жилищном секторе города. Население все еще не отвыкло от прежней системы субсидирования жилищного строительства, в то время как сейчас государство располагает ограниченными возможностями, и ему необходимо искать новые решения в этой области.

7. Сотрудник секретариата ЕЭК г-жа К. фон Швайнихен заявила, что основным фактором, ограничивающим возможности в области строительства нового жилья и модернизации существующего, является отсутствие надлежащей системы финансирования жилищного строительства. Проведение реформы в финансовом секторе служит предварительным условием обеспечения эффективного финансирования жилищного строительства, а также поощрения денежных сбережений на цели строительства жилья и создания необходимых посреднических финансовых структур.

Она увязала эти вопросы с ролью центральных и местных органов власти, а также частного сектора, подчеркнув, что реформа в жилищном секторе должна проводиться при комплексном содействии с их стороны и на основе реализации последовательной концепции реформ в жилищном секторе.

I. ПРОВЕДЕНИЕ ЖИЛИЩНОЙ РЕФОРМЫ В РУМЫНИИ

8. В ходе представления информации о положении в этой области в Румынии был затронут ряд вопросов. Являясь неотъемлемой частью происходящего в Румынии процесса реформ, политика в области жилищного строительства относится к числу вопросов, имеющих приоритетное значение. После 1990 года в государственном социальном жилищном строительстве начался спад. Городское жилье было приватизировано путем прямой продажи его арендаторам. Эти новые владельцы зачастую были не в состоянии оплачивать расходы на ремонт и модернизацию. В условиях, когда домовладение являлось почти единственной формой собственности на недвижимость, сокращение масштабов строительства нового жилья и отсутствие системы ипотеки резко ограничили и усложнили доступ к жилью и возможности его смены.

9. Серьезную проблему представляло собой качество жилищного фонда. Центральные и местные власти столкнулись с необходимостью срочного решения задач, связанных с модернизацией и обновлением существующего жилищного фонда в условиях отсутствия альтернатив домовладению (аренде жилья).

10. Жилищная реформа в центральной и восточной Европе осуществлялась различными темпами с точки зрения удовлетворения спроса на жилье, увеличения объемов его предложения и создания используемых в жилищном секторе финансовых инструментов/продуктов, таких, как система ипотеки. Опыт других стран центральной и восточной Европы, полученный при решении вышеупомянутых проблем, представляет для Румынии большой интерес. Румыния хотела бы изучить новые подходы, связанные с использованием рыночных механизмов в жилищном секторе, и, в частности, правовые и институциональные аспекты деятельности, направленной на развитие системы ипотеки и финансирование работ по модернизации. Путем изучения и создания этих механизмов Румыния надеется обеспечить стимулирование жилищного строительства и работ по реконструкции жилищного фонда. Для ускорения проведения в Румынии жилищной реформы необходимо при разработке финансовых инструментов использовать примеры успешной деятельности как в Румынии, так и в других европейских странах. Была выражена признательность за замечания или предложения, касающиеся участия центральных и местных властей в деятельности, направленной на оказание содействия в разработке четко сбалансированной политики в области жилищного строительства.

II. ЗАСЕДАНИЯ РАБОЧЕГО СОВЕЩАНИЯ И ОЗНАКОМИТЕЛЬНАЯ ПОЕЗДКА

11. Председателями были избраны следующие участники:

- a) Первое заседание (I): г-жа К. Попеску (Румыния);
- b) Заседание (II) по жилищному сектору Румынии: г-н В. Погожелскис (секретариат ЕЭК);
- c) Заседание (III) по национальной стратегии в области жилищного строительства и жилищному агентству Румынии и заседание (IV) по Польскому фонду жилищного строительства, используемому в качестве инструмента финансовой политики, проводимой в области жилищного строительства: г-н Дж. Зеттер (Соединенное Королевство);
- d) Заседание (V) по роли правительств в предоставлении жилья в случае возникновения неотложных ситуаций и заседание (VI) по вопросам сбережений для целей приобретения жилья, ипотеки и доступности жилья: г-н Р. Лиис (Эстония).

12. Основные доклады были представлены следующими экспертами:

- a) Заседание I: г-жа К. фон Швайнихен (секретариат ЕЭК);
- b) Заседание II: г-жа И. Будистяну (Румыния), г-н С. Мотев (Болгария) и г-жа Е. Беженару (Республика Молдова);
- c) Заседание III: г-жа А. Ифтиме, г-н И. Добре и г-жа Стойка (все из Румынии);
- d) Заседание IV: г-жа А. Музёл-Вечлавовиз, г-н М. Завислак и г-н Ж. Фишер (все из Польши);
- e) Заседание V: г-жа И. Грегорян (Армения);
- f) Заседание VI: г-н Х. Пфайфер (Консультативная сеть ЕЭК по вопросам управления жилищным фондом и городским хозяйством), г-н Ж. Кубечка (Чешская Республика), г-н А. Каклаускас (Литва) и г-н С. Найнал (Венгрия).

13. 31 января, в понедельник, состоялась ознакомительная поездка в район жилой застройки Тимишоара и муниципальный округ Арад. Мэр Арада г-н В. Нянт выступил с сообщением о проблемах жилищного сектора городского хозяйства. В результате приватизации муниципалитет потерял приблизительно 60 000 единиц своего муниципального жилищного фонда. У муниципалитета осталось только около 500 квартир. В результате проведения реституции собственности также сократилась площадь земельных участков, отводимых под новое жилищное строительство. Возросла интенсивность дорожного движения и возникла необходимость пересмотра генерального плана в целях решения проблемы перегруженности транспортом и других вопросов, связанных с появлением новых условий городской жизни. Муниципальные власти признают, что молодые семьи испытывают нехватку жилья, а коммерческие ссуды для них недоступны. В целом в течение последних десяти лет проблема качества жилищного фонда не решалась. Структура собственности претерпела изменения, и этот вопрос также требует своего решения.

III. ЗАКЛЮЧЕНИЯ И РЕКОМЕНДАЦИИ

A. Заключения

14. В настоящее время в Румынии существует ряд проблем, которые требуют более внимательного изучения:

- физическое состояние существующего жилищного фонда;
- неудовлетворительный характер норм, определяющих площадь и размеры жилья, а также жилищные удобства;
- несоответствие размера семьи и занимаемой ею площади.

15. Несмотря на то, что абсолютной нехватки жилищного фонда не наблюдалось, все же ощущалась значительная потребность в строительстве дополнительного жилья, доступного для семей с низким уровнем доходов, а также в предоставлении доступа к получению финансовой помощи.

16. Правительство приняло меры, создав Национальное агентство жилищного строительства. Агентство имеет широкий круг полномочий. В настоящее время оно работает в основном с представителями более молодого поколения, которые могут позволить себе взять ссуду под залог недвижимости для покупки нового жилья. Такой подход должен дать стимул развитию жилищного строительства, находящегося в упадке.

17. Агентство должно обеспечивать высокорентабельное строительство жилья, предназначенного для представителей определенной целевой группы населения, с тем чтобы они могли выплачивать ссуды, полученные под залог недвижимости. Были приняты меры, направленные на приобретение земельных участков по низким ценам за счет участия в этом процессе городских властей, а также на снижение стоимости строительства путем проведения переговоров с застройщиками.

18. Правительство также обязало муниципалитеты сдавать жилье в аренду по низким ценам, а также предоставило им возможность получать займы, однако реального финансирования так и не проводилось.

19. Информация о польском опыте содержала ряд примеров, интересных для Румынии:

- В 1992 году в Польше был создан Ипотечный фонд, перед которым были поставлены аналогичные задачи. Однако в области строительства нового жилья он добился ограниченных успехов, и теперь Польша перешла к осуществлению более целенаправленных программ путем создания Национального фонда (1995 год) с ограниченным объемом ресурсов. Одним из первых ощутимых результатов, полученных в этой области, явилось повышение уровня информированности о методах использования средств частных лиц и укрепления в этих целях экспертного потенциала, а также организационных структур;
- Стратегия, проводимая в настоящее время в Польше, предусматривает концентрацию ресурсов на следующих направлениях деятельности:
 - увеличение доли жилья, предлагаемого в аренду;
 - увеличение субсидий на жилье, которые позволят поднять арендную плату до "разумного уровня";
 - предоставление обустроенных земельных участков для жилищного строительства всех типов; и
 - снижение уровня инфляции в целом;

- В результате в Польше возникла относительно стабильная экономическая ситуация с некоторой долей государственного регулирования. Это позволило получить жилье той части населения, которая имела возможность приобрести его за счет собственных средств.

20. В ходе ознакомительной поездки перед участниками рабочего совещания выступили главный архитектор Тимишоара и мэр Арада. Они обрисовали общую ситуацию в этих городах и рассказали о существующих проблемах. В частности, была выражена озабоченность в связи с неудовлетворительным состоянием жилищного фонда и жилищной инфраструктуры, а также нехваткой жилья. Была также отмечена необходимость создания социального жилищного фонда, для строительства которого не имеется достаточных государственных средств

21. Затем была организована поездка в целях ознакомления с некоторыми программами жилищного строительства и существующими в этой области проблемами. Были продемонстрированы примеры оказания Кооперативным жилищным фондом содействия в финансировании строительства и предоставления НПО помощи в проведении некоторых необходимых работ по модернизации жилища.

22. И наконец, было заслушано выступление, в ходе которого на примере Эстонии были сформулированы некоторые выводы. Этот пример применим и в отношении других стран; он свидетельствует о том, что в Румынии владельцам приватизированного жилья следует пересмотреть методы управления находящимися в их собственности кондоминиумами.

23. В заключение участники дали положительную оценку состоявшемуся откровенному обсуждению положения в Румынии, а также мнениям, высказанным представителями как государственных структур, так и неправительственных организаций.

В. Рекомендации

24. Участники высказались за продолжение сотрудничества между всеми структурами жилищного сектора в области разработки стратегии, направленной на поощрение инвестиций в этом секторе. Такой подход позволит повысить эффективность рынков жилья и поможет слоям населения с низким уровнем доходов получить доступ к жилью по приемлемым ценам.

25. Создание в Румынии Национального агентства жилищного строительства явилось первым шагом в разработке комплексной стратегии. Однако для ее осуществления потребуется сотрудничество со стороны муниципалитетов. Развитию этого сотрудничества будут способствовать местные отделения Агентства.

26. Необходимо найти решение, которое позволит муниципалитетам создавать новый арендный жилой фонд и решать проблемы, связанные с существующим жилым фондом.

27. Участники предложили компетентным организациям рассмотреть следующие вопросы:

- позволяют ли применяемые методы управления кондоминиумами обеспечивать их устойчивое функционирование на более долгосрочной основе; и
- созданы ли необходимые организационные механизмы, которые обеспечивали бы целостный характер такого управления.

28. По мнению участников, предстоящая подготовка к проведению в Румынии обзора жилищного сектора будет способствовать институциональному сотрудничеству и ляжет в основу дальнейшей работы в этой области. Проведение обзора также предоставит возможность получить более четкое представление о характере действий, которые необходимо предпринять для реализации в Румынии стратегий в области жилищного строительства. Участники в полной мере оценили готовность румынских властей провести такой обзор и выразили принимающей стороне поддержку в ее стремлении выполнить эту трудную задачу.
