



ЭКОНОМИЧЕСКИЙ  
И СОЦИАЛЬНЫЙ СОВЕТ

Distr.  
GENERAL

HBP/2003/5  
8 May 2003

RUSSIAN  
Original: ENGLISH

ЕВРОПЕЙСКАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КОМИССИЯ

КОМИТЕТ ПО НАСЕЛЕННЫМ ПУНКТАМ

Шестдесят четвертая сессия  
(Женева, 15-17 сентября 2003 года)

СОДЕРЖАНИЕ

	<u>Пункты</u>	<u>Стр.</u>
Введение .....	1 - 2	3
I. НАЦИОНАЛЬНЫЙ ОБЗОР ЖИЛИЩНОГО СЕКТОРА В РУМЫНИИ, ПОДГОТОВЛЕННЫЙ 2000 ГОДУ .....	3 - 17	3
А. Цели и методологический подход.....	3 - 10	3
В. Основные выводы национального обзора.....	11 - 16	5
С. Рекомендации международных экспертов, сделанные в 2000 году .....	17	6
II. ИЗМЕНЕНИЯ В ЖИЛИЩНОМ СЕКТОРЕ РУМЫНИИ С 2000 ГОДА.....	18 - 47	7
А. Разработка жилищной политики .....	18 - 19	7
В. Изменения в существующем жилом фонде .....	20 - 28	8
С. Строительство/реконструкция жилых районов .....	29 - 40	10

СОДЕРЖАНИЕ (продолжение)

	<u>Пункты</u>	<u>Стр.</u>
D. Изменения в юридическом и институциональном положении .....	41 - 47	12
III. МНЕНИЕ МЕЖДУНАРОДНЫХ ЭКСПЕРТОВ В СВЯЗИ С ПОЛОЖЕНИЕМ, СЛОЖИВШИМСЯ В 2002 ГОДУ .....	48 - 60	14
A. Оценка изменений в существующем жилищном фонде .....	49 - 51	15
B. Оценка изменений в институциональной основе .....	52 - 57	15
C. Оценка изменений в юридической основе .....	58	17
D. Оценка изменений в финансовой основе.....	59 - 60	17
IV. ВЫВОДЫ .....	61 - 63	18

## **Введение**

1. В настоящем докладе кратко излагаются основные выводы обсуждений за "круглым столом" по жилищному сектору Румынии, которые состоялись 12-15 октября 2002 года в Бухаресте. Обсуждения за "круглым столом" проводились в развитие итогов национального обзора жилищного сектора Румынии, который был подготовлен группой международных экспертов в июле 2000 года (ЕСЕ/НВР/124).

2. В течение двух лет, прошедших после завершения поездки экспертов, был осуществлен ряд мероприятий по улучшению положения в жилищном секторе. В этой связи правительство Румынии организовало обсуждения за "круглым столом" с тем, чтобы вновь объединить усилия всех сторон, которые участвовали в проведении национального обзора, включая международных экспертов. Цель обсуждений заключалась в оценке изменений в жилищном секторе Румынии, происшедших за последние два года, анализе хода осуществления рекомендаций экспертов и обсуждении будущих стратегий развития жилищного сектора Румынии в свете текущих изменений. С учетом ограниченности времени, отведенного для обсуждений за "круглым столом", замечания и рекомендации международных экспертов основываются на их отдельных соображениях, касающихся текущих программ и прогресса, а не на всеобъемлющем обзоре жилищного сектора в 2002 году.

### **I. НАЦИОНАЛЬНЫЙ ОБЗОР ЖИЛИЩНОГО СЕКТОРА РУМЫНИИ, ПОДГОТОВЛЕННЫЙ В 2000 ГОДУ**

#### **A. Цели и методологический подход**

3. Цель национального обзора по Румынии заключалась в том, чтобы правительство могло использовать его в качестве инструмента, позволяющего осуществить обзор его собственной политики под новым углом зрения, провести независимый стратегический анализ положения в жилищном секторе Румынии и указать ориентиры для новых или модифицированных действий в будущем в интересах достижения поставленных стратегических целей.

4. Методологический подход предусматривал сбор всеобъемлющей обзорной информации о территориально-пространственной (естественная окружающая среда, существующий жилищный фонд), политической (жилищная политика), экономической (национальная экономика, уровень дохода), социальной (демографические данные, структура потребления), а также институциональной ситуации.

5. С этой целью были организованы две миссии. Первая, т.е. подготовительная, миссия была организована с целью сбора информации, поиска соответствующих партнеров, обобщения данных и подготовки первоначальных замечаний. Вторая, т.е. исследовательская, миссия была организована с целью внимательного изучения текущей политики и стратегии, определения проблем и задач, прогнозирования будущего развития событий и подготовки рекомендаций.

6. В ходе подготовки оценки положения в жилищном секторе были учтены исторические предпосылки, прежде всего наследие коммунистического режима, которые оказали воздействие не только на территориально-пространственную структуру жилищного сектора, но и на формы жилищной собственности и позицию населения. Кроме того, переходный процесс оставил свои следы, в частности, из-за широкомасштабной приватизации жилья и последующего общего сопротивления противостоять вмешательству государства.

7. При анализе результатов этих тенденций эксперты решили рассматривать положение в жилищном секторе с точки зрения его устойчивости. Устойчивость жилищного сектора оказывает большое воздействие на общую устойчивость экономики, поскольку жилой фонд является не только основным национальным капиталом, но крупнейшим достоянием домашних хозяйств и частных лиц. Жилье является также частью социальной инфраструктуры, необходимой для обеспечения мобильности рабочей силы, а строительная промышленность и промышленность строительных материалов могут внести значительный вклад в ВВП и создание рабочих мест.

8. Поэтому устойчивость положения в жилищном секторе имеет важнейшее значение. Вначале эксперты изучили устойчивость территориально-пространственного состояния жилого фонда с учетом его типологических характеристик, сравнительных характеристик износа жилого фонда, сравнительных норм жилой площади, возможного несоответствия между жилой площадью и размерами семьи и наличия бытовых удобств. Кроме того, была изучена необходимость укрепления, ремонта, технического обслуживания, реконструкции и модернизации зданий.

9. Вопрос заключался в том, можно ли обеспечить в будущем устойчивый доступ к жилью, в частности по таким аспектам, как обветшание жилого фонда, ограниченные возможности восполнения финансовых источников для деятельности, проводимой частными домашними хозяйствами или государством, ограниченное предложение недорогого жилья, сдаваемого в аренду бедным или социально незащищенным группам населения, стоимость коммунальных услуг и нерешенный вопрос о реституции. В этом контексте был изучен вопрос о предоставлении ипотек или ссуд под недвижимость,

наличия участков для застройки и недвижимом имуществе, поскольку возможный объем предложения нового жилья в значительной степени зависит от наличия адекватных механизмов финансирования.

10. Вопрос об устойчивости был также рассмотрен с юридической и институциональной точек зрения, включая наличие квалифицированных кадров и специалистов, эксплуатацию и текущий ремонт жилья силами государственных органов, частных фирм и местных общин; качество выполнения работ строителями и способность жителей жилых районов действовать по схеме "сделай своими руками".

## **В. Основные выводы национального обзора**

11. В 2000 году с учетом ключевого вопроса об устойчивости эксперты заявили, что основным предметом их озабоченности было отсутствие в тот период общей стратегии развития жилищного сектора Румынии. Меры, принимавшиеся правительством в связи со сложным положением в жилищном секторе, в значительной степени фокусировались на таких отдельных вопросах, как содействие приобретению жилья. Кроме того, возможная роль местных органов власти и других партнеров получила относительно слабое признание, а соответствующие обязанности в целом были плохо определены. Недостаточно четкое определение обязанностей и узкая сфокусированность на отдельных вопросах препятствовали разработке комплексного стратегического подхода и желанию обеспечить скоординированное осуществление соответствующих мер.

12. Такое отсутствие общей стратегии находило также свое отражение в неэффективном распределении государственных средств. Государственные средства не использовались в интересах населения, которое в наибольшей степени нуждалось в них. Например, выделение субсидий для государственного фонда жилья, сдаваемого в аренду, осуществлялось без учета такого фактора, как уровень доходов. Кроме того, деятельность Национального агентства по жилью (НАЖ), которое в то время получало наибольший объем выделяемых государственных средств, не концентрировалась на тех областях, которые в наибольшей степени нуждались в государственных инвестициях.

13. В этом контексте эксперты опасались, что, например, финансируемая правительством программа строительства нового жилья по линии НАЖ может вступить в противоречие с рыночными интересами путем создания несправедливой конкуренции, поскольку проекты НАЖ были направлены, главным образом, на те же группы потребителей, что и проекты частных архитектурно-строительных организаций, хотя при этом НАЖ предлагало более выгодные цены по сравнению с частными застройщиками.

14. Кроме того, НАЖ все чаще поручались задачи, которые обычно выполняются правительством, например разработка жилищной политики. Было рекомендовано, чтобы подобные задачи по-прежнему выполнялись правительством: агентство, осуществляющее свою деятельность через рыночные механизмы, не должно рассматривать все проблемы в сфере жилья и давать рекомендации в отношении проводимой политики.

15. По мнению экспертов, следовало бы также уделять более пристальное внимание социальному жилью, поскольку они считали, что этот вопрос становится все более важным, в частности с учетом все более серьезной проблемы выселения из жилья. В этом контексте было рекомендовано переориентировать общую стратегию НАЖ, с тем чтобы охватить и вопрос о строительстве социального жилья.

16. По мнению международных экспертов, помимо полного отсутствия общей стратегии с учетом всё более важного вопроса о социальном жилье, основными проблемами являлись состояние и устойчивость существующего жилого фонда, отсутствие денежных средств и недостаточно развитый рынок жилья, а также рыночный спрос. Эксперты полагали, что эти проблемы угрожают устойчивому развитию жилищного сектора Румынии.

### **С. Рекомендации международных экспертов, сделанные в 2000 году**

17. В этом контексте эксперты сделали ряд важных рекомендаций:

а) во-первых, повысить руководящую роль национального правительства, в том числе уделять более приоритетное внимание жилью как основному фактору, определяющему качество жизни, осуществлять инвестиции в жилищный сектор, рассматривая его в качестве основного экономического фактора, принять энергичные меры по активизации роли государства в обеспечении действенности рынка жилья и разработать стратегический подход к развитию жилищного сектора с четкой постановкой желаемых целей, а также привлечь к этому процессу государственные органы всех уровней;

б) во-вторых, внести изменения в законодательную и институциональную структуру с уделением особого внимания таким вопросам, как участки застройки и инфраструктура, роль местных органов власти в развитии жилищного сектора, техническое качество, ремонт и содержание зданий, ассоциации жителей в кооперативных домах, угроза выселения из жилья, координация стратегии и принимаемых мер и переориентация деятельности НАЖ;

с) в-третьих, укрепить просветительскую и образовательную деятельность в широком круге областей, в том числе повысить уровень информированности владельцев квартир об их ответственности за эксплуатационное содержание жилья и о ценности их жилищ в качестве достояния, которое следует приумножать и использовать, а также обеспечить переход деятельности в жилищном секторе на профессиональную основу, включая ремонт, содержание жилого фонда и строительную промышленность;

д) в-четвертых, внести изменения в систему финансирования жилья, включая переход от субсидий для стимулирования предложения к целевым мерам по регулированию спроса, внести изменения в налоговую/ипотечную систему для частных домашних хозяйств, инвестирующих в строительство и ремонт жилья, установить новый финансовый (фискальный) режим для поддержки роли местных органов власти в строительстве жилья и эксплуатации жилого фонда, переориентировать ресурсы НАЖ, с тем чтобы они использовались только для содействия строительству жилья, которое невозможно создать иным образом;

е) в-пятых, принять меры в отношении существующего жилого фонда, включая проведение полномасштабного обследования его состояния, что позволит разработать дифференцированный стратегический подход к мерам по ремонту, реконструкции, модернизации, сносу или замене жилья, а также по переселению семей. В этой связи следует обеспечить активное участие местных органов власти и НАЖ;

ф) и наконец, в отношении будущего предложения жилья эксперты рекомендовали составить надежный прогноз потребностей и спроса, который облегчит процесс рассмотрения таких вопросов, как будущее существующего жилого фонда, устойчивость нынешней системы владения жильем и возможная будущая роль арендуемого жилья.

## **II. ИЗМЕНЕНИЯ В ЖИЛИЩНОМ СЕКТОРЕ РУМЫНИИ С 2000 ГОДА**

### **A. Разработка жилищной политики**

18. В период, прошедший с того момента, когда два года назад эксперты сформулировали свои рекомендации, был рассмотрен ряд проблем, поднятых в национальном обзоре. Важно отметить, что правительство признало, что решение жилищных проблем является существенной целью проводимой политики, и оно уполномочило министерство общественных работ, транспорта и жилья выполнять функции основного органа по развитию жилищного сектора. Таким образом, впервые с

1989 года правительство сформулировало конкретные цели для жилищного сектора и признало, что этот сектор требует самого приоритетного внимания.

19. В этом контексте министерство сформулировало стратегические цели для жилищного сектора, которые, в частности, направлены на:

- повышение качества существующего жилого фонда;
- строительство/реконструкцию жилых районов;
- совершенствование законодательной, регламентирующей и институциональной основ.

## **В. Изменения в существующем жилом фонде**

20. Изменения произошли главным образом в рамках следующих двух программ: создание финансовых механизмов для укрепления многоэтажных зданий, которые подвержены опасности в случае землетрясения; и программа реконструкции зданий с уделением особого внимания вопросу о минимизации потерь тепловой энергии.

### **1. Программа укрепления многоэтажных зданий**

21. Эта программа имеет своей целью стабилизировать и улучшить состояние многоэтажных зданий, которые были отнесены к категории домов, подверженных "наиболее высокому сейсмическому риску", и которые, следовательно, представляют собой опасность для населения. Средства для осуществления этой программы поступают из бюджета министерства общественных работ, транспорта и жилья. Ожидается, что свою долю внесут нынешние владельцы жилья; вместе с тем они получают финансовую поддержку, стимулирующую их участие в этой программе. Она оказывается в форме предоставления беспроцентных ссуд с периодом погашения до 25 лет. Кроме того, если среднемесячный доход в пересчете на одного члена семьи ниже национальной среднемесячной заработной платы (размер которой устанавливается правительством), то эту ссуду не требуется погашать в течение того периода, когда сохраняется такое положение.

22. В рамках этой программы было решено укрепить 115 многоквартирных жилых домов, расположенных в Бухаресте, и к настоящему времени на 8 из них начались работы. Работы по укреплению домов также начались на многоэтажных зданиях, включенных в категорию домов, подверженных наиболее высокому сейсмическому риску и расположенных в городах Роман, Тг. Муреш, Сучава, Бакэу и Молдова-Ноуэ.



23. В рамках этой деятельности министерство общественных работ, транспорта и жилья осуществляет сотрудничество с рядом международных органов с целью, например, создания Румынско-японского центра по проектированию сейсмостойких сооружений (в содействии с Японским агентством международного сотрудничества (ЯАМС)) или учреждения Европейского центра по управлению зданиями, подверженными сейсмической опасности. Оно также получает денежные средства от Всемирного банка для организации работ в случае стихийных бедствий и финансирования работ по укреплению общественных зданий, подверженных сейсмической опасности. Кроме того, оно участвует в европейском проекте RISR-UE, который осуществляется с целью разработки передовых методов оценки сейсмической опасности.

24. Кроме того, в настоящее время работы по укреплению сооружений ведутся на ряде таких важных общественных зданий, как больницы и школы. Эта работа выполняется соответствующими министерствами, например министерством здравоохранения и семьи и министерством государственного управления.

## **2. Программа реконструкции зданий с уделением особого внимания вопросу о минимизации потерь тепловой энергии**

25. Эта программа также направлена на улучшение состояния существующего жилого фонда. Ее цель заключается в повышении эффективности сектора энергетики Румынии, в котором до настоящего времени отмечались значительные потери энергии в ходе ее производства, транспортировки и распределения. Например, в настоящее время только 43% энергии, производимой в Румынии в целях горячего водоснабжения, отопления помещений и приготовления пищи, достигает пользователей (63% в Бухаресте), что ведет к вынужденному импорту значительного объема энергоресурсов (газа, сырой нефти) и высоким затратам на отопление.

26. Поэтому необходимо принять меры по повышению термического КПД систем отопления помещений и горячего водоснабжения. В этом контексте было принято постановление правительства № 29/2000. В нем указываются конкретные меры по реконструкции и модернизации теплозащиты зданий. Основываясь на этом документе, в июне 2002 года правительство Румынии приняло следующую программу действий по реконструкции и модернизации теплозащиты зданий:

Степень приоритетности	Тип здания, подлежащего реконструкции	Количество зданий, подлежащих реконструкции	Количество квартир	Размер инвестиций (млн. евро)	Сроки
1	Многоквартирные жилые дома из сборных панелей, построенные до 1985 года	15 000	500 000	560	2002-2007
2	Многоквартирные жилые дома со смешанной структурой (железобетон+каменная кладка), построенные более 40 лет тому назад	10 000	300 000	380	2005-2010
3	Отдельные здания на 2-5 квартир (полуразделенные дома срочной застройки) в городском районе	60 000	180 000	360	2008-2015

27. В настоящее время эта программа финансируется главным образом за счет государственного бюджета, средств местных органов власти и средств, поступающих от ассоциаций частных домовладельцев. Дополнительные финансовые ресурсы могут поступить от двухсторонних и многосторонних доноров, таких, как Европейский союз.

28. Как считается, надлежащая информация и пропаганда задач этой программы имеют важнейшее значение для достижения поставленных целей.

### **С. Строительство/реконструкция жилых районов**

29. Помимо улучшения состояния существующего жилого фонда, правительство Румынии занимается строительством новых жилых районов с целью расширения доступа к дешевому новому жилью в рамках двух программ Национального агентства по жилью, направленных на поощрение строительства социального жилья, сдаваемого в аренду молодым семьям с низким доходом, и строительства жилья для частных владельцев.

#### **1. Программа Национального агентства по жилью для домовладельцев**

30. Цель этой программы заключается в расширении жилого фонда, занимаемого владельцами и соответствующего европейским стандартам, путем строительства зданий за счет ипотечных ссуд. Основная цель этой осуществляемой НАЖ программы заключается в содействии заключению финансовых соглашений и управлению финансовыми ресурсами в интересах строительства, приобретения, реконструкции, укрепления и расширения жилых единиц.

31. Эта программа пользуется большим спросом: было подано свыше 80 000 заявлений на участие в ней. Ипотечные кредиты предоставляются с целью строительства новых жилых единиц, приобретения существующего жилья и модернизации, укрепления и расширения жилых единиц.

32. Осуществляемая НАЖ программа строительства предусматривает некоторые льготы для участников программы, такие, как освобождение от налогов на земельную собственность и недвижимое имущество в течение срока погашения ипотечного кредита; установление суммы первоначального платежа в размере только 20% общей стоимости жилья и предоставление долгосрочных ссуд на срок от 20 до 25 лет.

33. На 2001-2002 годы был установлен следующий календарный график:

Год	Построенные жилые единицы	Количество участков	Финансируемые жилые единицы	Бюджет: государственный бюджет и средства частных лиц (млрд. лей)
2001	275	8	482	365,0
2002	314	9	1 273	600,0

34. В течение 2003-2004 годов в зависимости от общей экономической обстановки и возможности получения средств от частных инвесторов планируется построить 6 782 жилые единицы на 92 участках. В настоящее время в этом контексте министерство общественных работ, транспорта и жилья в сотрудничестве с Национальным агентством по жилью разрабатывает ряд широкомасштабных проектов городской застройки, которые предусматривают строительство частных жилых единиц, финансируемое с помощью ипотечных кредитов. Эти проекты осуществляются в Бухаресте (район Баняса), Клуже (район Флорести), Констанце (район Палагу Маре) и Брашове (район Сачеле).

35. В настоящий момент эта программа финансируется за счет государственных средств, а также частных фондов Национального агентства по жилью.

## **2. Строительство квартир для малообеспеченных семей**

36. Программа строительства квартир для малообеспеченных семей осуществляется министерством общественных работ, транспорта и жилья совместно с НАЖ. Ее цель заключается в предоставлении жилищных единиц в аренду семьям, которые не могут приобрести или арендовать жилье при нынешних рыночных ценах. Эта программа рассчитана на период с 2001 по 2004 год, в течение которого правительство намерено построить 40 844 жилые единицы для семей с низким уровнем дохода, в особенности для молодых семей. Программа разработана в результате роста числа заявлений молодых

людей, нуждающихся в жилье. В январе 2001 года в масштабах всей страны было зарегистрировано 157 600 заявлений на предоставление жилья.

37. Министерство общественных работ и НАЖ, действуя в сотрудничестве с местными советами, определили 800 участков общей площадью 632,3 га для строительства социального жилья, сдаваемого в аренду молодым семьям с низким уровнем дохода. К июлю 2002 года министерство утвердило технико-экономическое обоснование проектов строительства 17 992 жилых единиц на 288 участках.

38. Программу строительства жилья планируется осуществлять в следующие сроки:

Год	Построенные жилые единицы	Количество участков	Финансируемые жилые единицы	Бюджет: бюджеты местных органов власти, государственный бюджет и внешние кредиты (млрд. лей)
2001	550	14	7 931	1 819,18
2002	3 532	265	14 832	3 571,49
2003	11 609	270	27 762	9 451,74
2004	25 153	251	25 153	7 846,17
<b>Итого</b>	<b>40 844</b>	<b>800</b>	<b>75 678</b>	<b>22 688,58</b>

39. Жилые единицы сооружаются на участках, принадлежащих местным органам власти, и передаются в их собственность после завершения строительства. Местные органы власти создают необходимую инфраструктуру (коммунальные службы) для участков и отвечают за эксплуатацию жилых единиц после завершения их строительства.

40. Программа финансируется в основном за счет государственного бюджета (центрального и местного), а также за счет внешних кредитов, включая ссуду, полученную от Банка развития Совета Европы.

#### **D. Изменения в юридическом и институциональном положении**

##### **1. Институциональные и юридические изменения в отношении системы управления земельными ресурсами**

41. Изменения в юридической и институциональной структуре отмечаются, в частности, в таких областях, как управление земельными ресурсами и расширение рынков недвижимости.

42. После декабря 1989 года правительство Румынии предприняло усилия по восстановлению согласованных юридических и институциональных основ частного

землевладения. Осуществлявшаяся в Румынии земельная реформа предусматривала три различных процесса: деколлективизация и восстановление частного землевладения; приватизация государственных фермерских хозяйств и предоставление концессий на государственные земли; и третье - создание новой структуры фермерских хозяйств, включая реструктуризацию существующих крупных фермерских хозяйств в соответствии с новыми формами собственности и принципами рыночной экономики.

43. С учетом процесса присоединения к ЕС особое внимание уделялось и уделяется вопросам о земельных кадастрах с целью поддержки технической, экономической и юридической регистрации земель и собственности, создания свободного рынка земли, развития городской и сельской инфраструктуры и привлечения иностранных и местных инвесторов.

## **2. Общие изменения в юридической системе**

44. Помимо управления земельными ресурсами, в юридическую основу был внесен ряд дополнительных изменений. В 2001 году постановление правительства № 19/1994, касающееся стимулирования инвестиций в жилищное строительство и общественных работ, было дополнено законом № 734/2001 и постановлением правительства № 76/2001 с целью возобновления программы завершения строительства многоквартирных жилых домов. После пересмотра и завершения подготовки законодательной и регламентирующей основы в нее были включены положения о субсидировании жилья по его окончательной стоимости, выделении субсидий, связанных с установленными максимальными уровнями доходов, и об использовании построенных жилых единиц в качестве социального жилья или жилья, сдаваемого в аренду молодым людям и семьям.

45. Были усовершенствованы нормативные положения об уменьшении сейсмического риска и приняты новые законы. Постановление правительства № 20/1994 об уменьшении сейсмической опасности для существующего жилого фонда было изменено и усовершенствовано в результате принятия закона № 460/2001 и чрезвычайного постановления № 51/2002. Эти документы регламентируют деятельность по укреплению зданий, которую домовладельцы обязаны осуществлять с целью уменьшения сейсмической опасности для многоэтажных зданий, относящихся к категории домов, подверженных наибольшему сейсмическому риску.

46. Реконструкция теплоизоляции зданий регламентируется постановлением правительства № 29/2000 и законом № 325/2002, в которых предусматривается освобождение от уплаты налогов на жилье в течение периода погашения ссуды, взятой на

цели реконструкции теплоизоляции зданий. В настоящее время рассматривается проект закона о специальных мерах по реконструкции теплоизоляции многоэтажных зданий.

47. Ниже приводится обзорная информация о законодательстве, непосредственно относящемся к жилищному сектору:

	Название закона/постановления	Содержание
1.	Закон № 114/1996 (включая последующие добавления и изменения)	Строительство жилья, арендуемое жилье, включая социальное жилье
2.	Решение правительства № 85/2001	Ассоциации домовладельцев
3.	Закон № 152/1998 (включая последующие добавления и изменения)	Национальное агентство по жилью
4.	Закон № 190/1999	Ипотечный кредит
5.	Постановление правительства № 19/1994	Общественные работы и предоставление инвестиционных льгот в жилищном секторе
6.	Постановление правительства № 20/1994	Сейсмическая опасность
7.	Постановление правительства № 29/2000	Реконструкция жилого фонда и сбережение тепловой энергии
8.	Закон № 112/1995 (включая последующие добавления и изменения)	Юридический статус зданий, переданных государству после 1945 года
9.	Закон № 10/2001 (включая последующие добавления и изменения)	Юридический режим зданий, экспроприированных в период с 1945 по 1989 год
10.	Чрезвычайное постановление правительства № 40/1999	Защита арендаторов и регулирование арендной платы

### **III. МНЕНИЕ МЕЖДУНАРОДНЫХ ЭКСПЕРТОВ В СВЯЗИ С ПОЛОЖЕНИЕМ, СЛОЖИВШИМСЯ В 2002 ГОДУ**

48. Описанные выше программы, которые в настоящее время отражают основные направления жилищной политики Румынии, свидетельствуют о том, что уже сейчас были предприняты значительные шаги по осуществлению рекомендаций, сделанных группой международных экспертов два года тому назад. Ниже приводится их оценка основных изменений.

## **А. Оценка изменений в существующем жилом фонде**

49. С учетом широкого круга вопросов, которые предстоит решить в отношении существующего жилого фонда Румынии, эксперты признают наличие существенных изменений, в частности принятия программ, затрагивающих такие вопросы, как сейсмическая опасность и потери тепловой энергии.

50. Программа укрепления зданий позволяет значительно улучшить состояние существующего жилого фонда. Вместе с тем эффективность этой программы была бы еще выше, если бы вместо укрепления отдельных зданий были бы приняты дополнительные меры в рамках широкомасштабных программ реконструкции городов, предусматривающих привлечение средств частного сектора. Это позволило бы обеспечить обновление всей близлежащей местности, что привело бы к соответствующему расширению местного рынка недвижимости и стимулированию нынешних домовладельцев к осуществлению инвестиций в свое имущество.

51. Аналогичным образом программа реконструкции теплоизоляции зданий подкреплена значительными стимулами и предусматривает существенные финансовые льготы. Вместе с тем ее эффективность могла бы также значительно повыситься в случае принятия дополнительных мер. Проблема теплоизоляции является всего лишь одним из аспектов сложного вопроса реструктуризации и обновления кооперативных жилых домов, включая их эксплуатацию и ремонтно-техническое обслуживание. Эта программа, несомненно, имеет большую потенциальную ценность, однако возможности для достижения этой цели будут ограничены, если она и далее будет осуществляться изолированным и фрагментарным образом.

## **В. Оценка изменений в институциональной основе**

### **1. Национальная стратегия и координация**

52. Эксперты приветствуют изменения в институциональной основе, в частности разработку национальной стратегии, согласованную со всеми основными министерствами. В равной степени позитивным аспектом является четкое определение всей полноты ответственности министерства общественных работ, транспорта и жилья за положение в жилищном секторе.

53. Вместе с тем, несмотря на то, что это министерство работает в тесном взаимодействии с НАЖ в области разработки различных схем финансирования

национальных жилищных программ, еще есть возможности для дальнейшего укрепления сотрудничества и координации с другими заинтересованными сторонами, действующими в жилищном секторе. Решением жилищных вопросов занимается ряд учреждений, НПО, а также организации частного сектора. Многие из них действуют на местном уровне, который является наиболее важным для осуществления жилищных программ. Между этими субъектами пока еще не налажена достаточно эффективная координация, и, как представляется, не все из них хорошо информированы о том, какие меры принимает правительство в жилищном секторе.

54. В этом контексте по-прежнему было бы целесообразно учредить национальный координационный орган по всем вопросам, относящимся к жилью, который мог бы также отвечать за повышение уровня информированности общественности о жилищных вопросах в соответствии с рекомендациями, сделанными два года тому назад. Накопленный в прошлом опыт деятельности центра Хабитат можно было бы использовать при создании такого координационного органа, который оказывал бы помощь министерству в разработке жилищных программ на основе национального консенсуса.

## **2. Профессиональные услуги**

55. Важным аспектом институциональной структуры является обеспечение качества профессиональных услуг, требующихся в жилищном секторе. При подготовке жилищных программ (в области социального жилья, реконструкции, благоустройства городских кварталов и т.д.) все эти услуги следует обсудить с соответствующими специалистами Румынии, и к этому процессу можно было бы также привлечь международных консультантов.

56. В настоящее время, как представляется, эффективность всех осуществляемых программ и планируемых мероприятий повысилась бы в результате проведения более тесных консультаций с соответствующими специалистами. Например, на практическом уровне это означало бы, что отмечаемое в настоящее время стремительное развитие фонда социального жилья должно сопровождаться подготовкой работников системы социального обслуживания населения. Кроме того, прогнозируемый строительный "бум" будет предусматривать использование квалифицированных строителей и общее совершенствование контроля качества строительства. Для жилищного сектора потребуются специалисты по ремонту и эксплуатации зданий, поскольку надлежащее эксплуатационное содержание только что построенных многоквартирных жилых домов будет иметь решающее значение для их устойчивого использования в долгосрочной перспективе. Потребуется также мобилизовать денежные средства и разработать



программы профессиональной подготовки членов ассоциаций домовладельцев по таким вопросам, как эксплуатационное содержание зданий.

57. Одним из методов постепенного повышения уровня информированности о проблемах в жилищном секторе и обеспечения адекватной профессиональной подготовки является включение таких учебных предметов, как городское планирование, управление собственностью и эксплуатационное содержание зданий, в учебные планы ряда румынских университетов. В школах следует также обеспечить изучение всех этих крупных инициатив в жилищном секторе (энергосбережение, обработка и удаление отходов и т.д.). Особенно ярким примером инициатив, которые требуют не только физических инвестиций, но и изменения поведения населения, является программа энергосбережения.

### **С. Оценка изменений в юридической основе**

58. Ряд изменений в юридической основе отражает рекомендации, содержащиеся в национальном обзоре. Особого внимания заслуживают те, которые затрагивают структуру и деятельность НАЖ. Основным юридический акт - закон 152/1998 - был разработан и изменен с целью уменьшить независимость НАЖ. Соответственно, теперь оно осуществляет свою деятельность в рамках общей стратегии министерства общественных работ, транспорта и жилья. Кроме того, как указывается в решении правительства № 620/2001, организация НАЖ и его деятельность изложены более четко и в определенной степени акцент перенесен на жилищное строительство для нуждающихся групп населения, в частности в рамках программ социального жилья для молодых людей. Вместе с тем недостаточно пристальное внимание уделяется другим уязвимым группам населения, таким, как жертвы стихийных бедствий.

### **Д. Оценка изменений в финансовой основе**

59. Что касается системы финансирования жилья, то по-прежнему не решены многие из проблем, отмечавшихся в 2000 году. Поскольку большая часть инвестиций в жилищном секторе по-прежнему финансируется или совместно финансируется по линии бюджета центрального правительства, средства, поступающие из бюджетов местных органов власти являются, видимо, ограниченными. В целом, как представляется, не проводится какой-либо единой политики в области государственных субсидий. В настоящее время каждая из различных жилищных программ включает в себя различные элементы субсидирования. Потребуется разработать всеобъемлющую систему жилищных субсидий для координации бюджетных расходов, обеспечения социального равенства и уменьшения риска образования дефицита средств в каждой программе.

60. Возможности финансирования из частных источников по-прежнему остаются ограниченными, и их расширение сдерживается тем, что коммерческое ипотечное кредитование может осуществляться лишь в ограниченных пределах. Вполне обоснованным представляется намерение внедрить систему "договорных ссуд" (в Германии она носит название (Vausparkassen)). Вполне возможно, что такая система поможет направить жизненно важные инвестиции домовладельцев в обновление существующих многоквартирных жилых домов. Рекомендуется дополнительно изучить эту возможность.

#### IV. ВЫВОДЫ

61. С момента подготовки национального обзора в 2000 году в жилищном секторе Румынии произошел ряд важных изменений. Программы, осуществляемые правительством Румынии, являются важным шагом на пути реализации рекомендаций, содержащихся в национальном обзоре. Особое значение имеет выделение жилищного сектора в качестве одной из приоритетных областей деятельности правительства и предоставление министерству общественных работ, транспорта и жилья особых полномочий. Не менее важное значение имеет тот факт, что акцент в деятельности НАЖ перенесен, по крайней мере частично, на социальное жилье.

62. В целом, эксперты отдают должное правительству Румынии за то, что оно внесло соответствующие изменения в жилищном секторе. Вместе с тем предстоит еще большая работа, и с учетом того, что жилищный сектор является сложной областью деятельности, некоторые новые аспекты могут проявиться только в ходе осуществления какой-либо из программ. Указанные выше рекомендации экспертов направлены на то, чтобы сфокусироваться на рассмотрении некоторых ключевых аспектов и представить предложения в отношении дополнительных или альтернативных мер.

63. Эксперты выражают надежду на то, что правительство и далее будет активно участвовать в решении проблем жилищного сектора. Устойчивое развитие жилищного сектора Румынии можно обеспечить только в том случае, если постоянные инвестиции будут направляться в такие области, как здания и территориально-пространственная инфраструктура, а также профессиональная подготовка, просветительская деятельность и повышение информированности населения.

-----