

**Европейская экономическая комиссия****Комитет по жилищному хозяйству  
и землепользованию****Семьдесят четвертая сессия и Совещание министров**

Женева, 7–9 октября 2013 года

**Пункт 4 предварительной повестки дня****Доклад о результатах обследования****Доклад о результатах обследования****Проблемы и приоритеты жилищного хозяйства  
и землепользования в регионе ЕЭК ООН***Резюме*

В настоящем докладе представлены выводы проведенного по странам-членам обследования проблем и приоритетов жилищного хозяйства и землепользования в регионе ЕЭК ООН в таких областях, как устойчивое жилищное хозяйство и рынки недвижимости, устойчивое городское развитие, а также управление земельными ресурсами и землепользование. Данное обследование было проведено секретариатом в октябре–ноябре 2013 года по просьбе Комитета на его семьдесят третьей сессии (ECE/HBP/170). Целями обследования являлись следующие:

получить общую информацию по основным субъектам и их функциям в области жилищного хозяйства, городского планирования и управления земельными ресурсами;

узнать мнениями государств-членов и других заинтересованных сторон о проблемах, с которыми они сталкиваются в процессе создания устойчивого жилищного сектора;

оценить прогресс, достигнутый государствами в области разработки политики, законодательства, программ и проектов, касающихся трех компонентов устойчивости (экономического, экологического и социального);

оценить актуальность и полезность для государств-членов публикаций ЕЭК ООН по вопросам разработки новой и более эффективной политики.

Результаты обследования были представлены на совещании Бюро Комитета 28 ноября 2012 года и на совещании заинтересованных сторон 18 марта 2013 года.

Результаты обследования были использованы для разработки целей и целевых показателей "Проекта стратегии и целевых показателей в области устойчивого жилищного хозяйства и землепользования в регионе ЕЭК на период 2014–2020 годов" (ECE/HBP/2012/3), а также для определения приоритетов в работе Комитета.

Комитету предлагается принять к сведению результаты обследования.

## I. Введение

1. В регионе Европейской экономической комиссии Организации Объединенных Наций (ЕЭК ООН) имеются общие проблемы в области жилищного хозяйства и землепользования<sup>1</sup>. Для решения этих проблем были созданы два межправительственных органа: Комитет ЕЭК ООН по жилищному хозяйству и землепользованию (КЖХЗ) и его вспомогательный орган – Рабочая группа по управлению земельными ресурсами (РГУЗР)<sup>2</sup>. Комитет содействует диалогу между правительствами в области обмена инновационной практикой, дает консультации и разрабатывает руководящие принципы политики по решению общих проблем в области жилищного хозяйства и землепользования.

2. Основными целями Рабочей группы являются поощрение и совершенствование управления земельными ресурсами и землепользования в регионе ЕЭК ООН. Деятельность Комитета и РГУЗР также поддерживает Консультативная группа по рынку недвижимости, консультативный орган при Комитете и РГУЗР, состоящий из экспертов, представляющих частный сектор.

3. На своем заседании 2 апреля 2012 года Бюро Комитета обсудило вопрос о необходимости разработки стратегии в области устойчивого жилищного хозяйства и землепользования, содержащей конкретные целевые показатели для достижения государствами-членами к 2020 году. Бюро подчеркнуло важность поощрения более эффективных реформ политики в области жилищного хозяйства путем установления конкретных целевых показателей и мониторинга их реализации.

4. На своей семьдесят третьей сессии, состоявшейся 24–26 сентября 2012 года, Комитет поручил Бюро разработать концепцию, задачи и целевые показатели стратегии на основе уточненных процедур, начиная с распространения вопросника среди государств-членов.

5. Для оказания Комитету и его Бюро помощи в разработке стратегии секретариат Комитета составил вопросник (с более подробной информацией можно ознакомиться на сайте <http://www.unecese.org/index.php?id=32606>) и в режиме онлайн провел опрос по проблемам и приоритетам жилищного хозяйства и землепользования в регионе ЕЭК ООН. В настоящем докладе содержится анализ результатов данного опроса.

## II. Выражение признательности

6. Организация обследования и подготовка доклада осуществлялись консультантом г-жой Дорис Андони, магистром наук по управлению городским жилищным фондом, руководителем департамента жилищной политики Министерства общественных работ и транспорта Албании в 2001–2012 годах, Председателем Комитета по жилищному хозяйству и землепользованию в 2006–2009 годах и членом Бюро в 2002–2012 годах.

7. Доклад был подготовлен под руководством Паолы Деда и Гюльнэры Ролл из секретариата Европейской экономической комиссии Организации Объединенных Наций (ЕЭК ООН). Общее управление работой осуществлялось Бюро

<sup>1</sup> [www.unecese.org/oes/nutshell/region.html](http://www.unecese.org/oes/nutshell/region.html).

<sup>2</sup> Более подробно см. [www.unecese.org/hlm/welcome.html](http://www.unecese.org/hlm/welcome.html).

Комитета, Председателем Вольфгангом Фёрстером и директором Отдела торговли и устойчивого землепользования ЕЭК ООН Вирджинией Крам-Мартос. Комментарии и предложения по подготовке доклада были представлены многочисленными экспертами, чья помощь заслуживает высокой оценки. Кроме того, помощь на различных стадиях работы над докладом, в частности, оказывали ряд лиц, действовавших от имени секретариата, включая Маике Кристиансен, Микаэля Миллигана и Нину Пееву. Кристина О'Шонесси произвела языковую редакцию доклада, а Олег Чикуров перевел ответы респондентов с русского на английский язык.

8. Завершить работу над докладом позволило своевременное представление ответов на вопросник государствами-членами и другими заинтересованными сторонами. Нашу особую признательность заслуживает федеральное правительство Швейцарии, которое оказывало финансовую поддержку данной деятельности в рамках разработки Стратегии и целевых показателей в области устойчивого жилищного хозяйства и землепользования в регионе ЕЭК ООН на период 2014–2020 годов.

### **III. Цели обследования и примененные подходы**

9. Обследование имело следующие четыре цели:

а) получить общую информацию по ключевым субъектам и их роли в жилищном хозяйстве, городском планировании и землепользовании в регионе ЕЭК ООН;

б) узнать мнения государств-членов и других заинтересованных сторон о проблемах, с которыми они сталкиваются в процессе формирования устойчивого жилищного сектора;

в) оценить достигнутый государствами-членами прогресс в области разработки политики, законодательства, программ и проектов по жилищному хозяйству и землепользованию с учетом трех компонентов устойчивости (экономического, экологического и социального);

г) оценить полезность публикаций ЕЭК ООН для разработки государствами-членами новой политики в области жилищного хозяйства и землепользования.

10. Приглашения принять участие в обследовании были направлены 112 потенциальным респондентам, которые представляли собой три группы заинтересованных сторон Комитета:

а) координаторы КЖХЗ в 56 государствах-членах;

б) координаторы РГУЗР, также представляющие 56 государств-членов;

в) международные эксперты, представляющие международные неправительственные и неправительственные организации, частный сектор и академические круги.

11. Вопросник имелся в доступе в режиме онлайн на английском и русском языках с октября 2012 года по конец января 2013 года.

12. В ситуации с жилищным хозяйством и землепользованием в рамках региона ЕЭК ООН имеются региональные различия. Для того чтобы проанализи-

ровать эти различия, респондентам было предложено выбрать свой субрегион из числа следующих:

- а) государства, ставшие членами Европейского союза (ЕС) до 2004 года (ЕС15);
- б) государства, расширившие ЕС (12 стран, присоединившиеся к ЕС в 2004 и 2007 годах);
- в) Российская Федерация, Юго-Восточная Европа, Кавказ и Центральная Азия;
- г) Соединенные Штаты и Канада;
- д) другие страны (Израиль, Швейцария).

13. Это позволило секретариату лучше определить конкретные проблемы и потребности данных пяти групп стран.

14. Для того чтобы секретариат мог проанализировать основные группы заинтересованных сторон, респондентам было также предложено указать, какой сектор они представляют:

- а) жилищное хозяйство и городское планирование государственного сектора (представлен координаторами КЖХЗ);
- б) управление земельными ресурсами государственного сектора (представлен координаторами РГУЗР);
- в) прочие заинтересованные стороны, включая представителей международных, межправительственных и неправительственных организаций, частного сектора и академических кругов, занимающихся вопросами жилищного хозяйства, землепользования, прав человека и окружающей среды.

15. Если не указано иного, в кратких изложениях подразумеваются респонденты из всех трех секторов, представляемых респондентами, и из всех пяти субрегиональных групп.

#### **IV. Общая информация о результатах обследования**

16. Из 112 потенциальных респондентов ответы представили 55, или 49%, всех респондентов. Из этих 55 полностью ответили на вопросник 44<sup>3</sup>. Распределение респондентов по субрегионам представлено на диаграмме 1. Из всех 27 респондентов, представлявших сектор жилищного хозяйства (см. диаграмму 2), 14 являлись представителями земельной администрации, а 6 респондентов были из числа международных организаций, частного сектора и академических кругов.

---

<sup>3</sup> По состоянию на 18 января 2013 года.

Диаграмма 1  
Респонденты обследования в разбивке по субрегионам

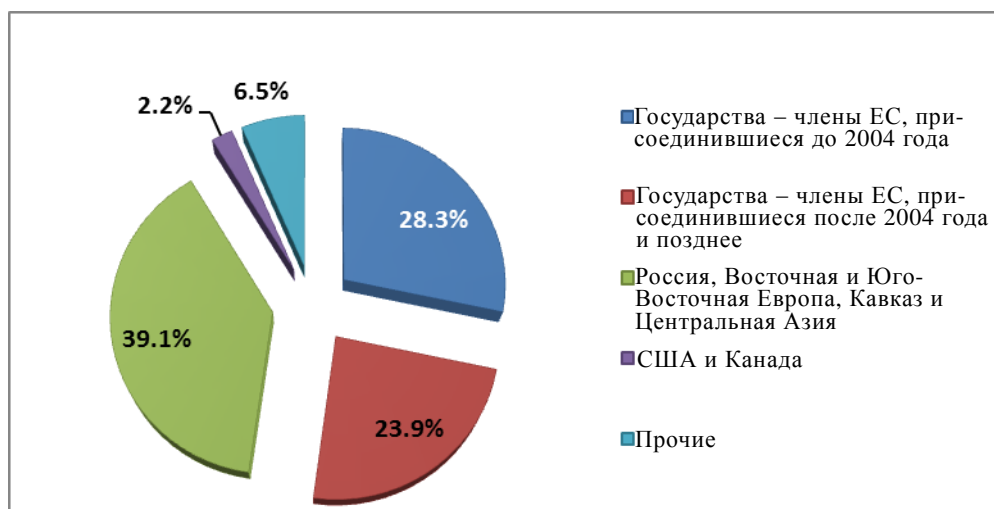
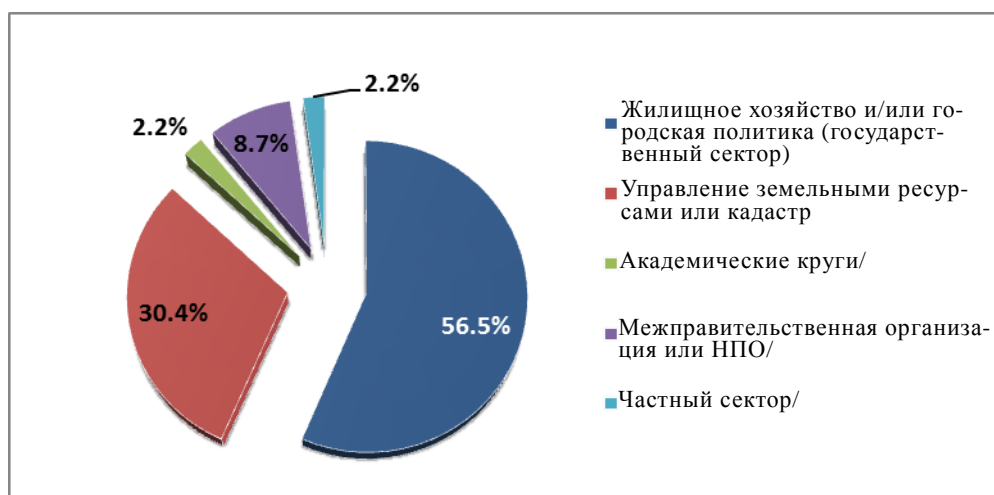


Диаграмма 2  
Респонденты обследования в разбивке по секторам



## V. Структура доклада

17. Структура доклада повторяет структуру обследования и состоит из пяти глав и приложений:

**Глава 1** содержит анализ основных субъектов в сфере жилищного хозяйства, городского управления и управления земельными ресурсами. В ней рассматривается роль каждого субъекта и основные применяемые политические документы в области жилищного хозяйства и землепользования. В ней также обсуждаются основные документы, используемые правительствами и заинтересованными сторонами в области жилищного хозяйства, городского планирования и землепользования.

**Глава 2** посвящена проблемам, с которыми сталкиваются государства – члены ЕЭК ООН в достижении устойчивого развития жилищного сектора.

**Глава 3** содержит анализ прогресса, достигнутого государствами-членами в различных секторах жилищного хозяйства и землепользования.

**Глава 4** содержит резюме предложенных приоритетов для программы работы Комитета, распределенных по трем основным компонентам: устойчивое жилищное хозяйство, устойчивое городское управление и управление земельными ресурсами.

**Глава 5** посвящена публикациям Комитета, и в ней преследуется цель выявления наиболее полезных из этих публикаций и предложения дальнейших тем и основных вопросов, заслуживающих внимания.

В приложениях представлена подробная информация, касающаяся ответов респондентов.

Тексты приложений 1, 2, 3 и 4 представлены в отдельном документе, размещенном по адресу [http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/sessions/docs2013/Report\\_survey\\_Annexes\\_1-2-3-4.pdf](http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/sessions/docs2013/Report_survey_Annexes_1-2-3-4.pdf).

Текст вопросника содержится в отдельном документе, с которым можно ознакомиться по адресу [www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/sessions/docs2013/Survey.pdf](http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/sessions/docs2013/Survey.pdf).

## VI. Главы

### 1. **Управление, основные субъекты деятельности в сфере жилищного хозяйства, городского планирования и землепользования и инструменты политики**

18. Анализ основных участников (субъектов) деятельности в сфере жилищного хозяйства, городского планирования и землепользования имеет важнейшее значение для деятельности Комитета. В процессы, связанные с жилищным хозяйством, вовлечено значительное число субъектов по сравнению с такими аналогичными областями, как управление городским хозяйством и управление земельными ресурсами.

19. Вопросник позволил определить ряд наиболее важных из числа таких субъектов. Значительное число субъектов, а также обширный и комплексный круг выполняемых ими функций имеют прямое отношение к деятельности Комитета. Жилищная политика, как правило, разрабатывается на национальном уровне, однако практически во всех случаях она осуществляется на местном уровне, и к процессам ее разработки и осуществления привлекаются другие участники.

20. Несколько государств-членов завершили процесс перехода от системы централизованного планирования к рыночной экономике, и даже в странах с традиционно рыночной экономикой были проведены структурные реформы. Во многих из таких реформ жилищное хозяйство оказалось в числе наиболее затронутых областей.

21. Реформы привели к делегированию ответственности в области жилищного хозяйства с более высоких на более низкие уровни управления. Результатом приватизации стало изменение состава участников и повсеместный уход государства из сферы жилищного обеспечения, что в свою очередь освободило место для частного сектора и позволило задействовать альтернативные инструменты политики.

22. В этой связи важно знать, кто именно является основными участниками, и установить выполняемую ими роль как для целей направления помощи на нужный уровень, так и для осуществления стратегий по вовлечению других неправительственных игроков в этот процесс.

### 1.1 Участники и их роль (В1)<sup>4</sup>

23. Ответы на вопросник показали, что в регионе ЕЭК ООН жилищное хозяйство и городское планирование крайне децентрализованы. Компетенция федеральных/национальных правительств ограничена разработкой политики и законодательства (подтверждено 96% респондентов), устанавливающей нормы и стандарты (подтверждено 94% респондентов), и предоставлением жилищных субсидий (подтверждено 76% респондентов).

24. В области предоставления социального или доступного жилья, предоставления кредитов на жилищные цели, установления городских нормативов, утверждения городских планов и осуществления инвестиций в городскую инфраструктуру национальные правительства делят обязанности с региональными и местными органами управления, а также с частным сектором.

25. Вопросы управления жилищным хозяйством и городского планирования находятся в руках местных органов, которые отвечают за следующие функции:

- создание городской инфраструктуры и управление ею;
- управление государственными землями для целей жилищного строительства;
- предоставление социального жилья и управление им;
- управление территорией посредством принятия отраслевого муниципального законодательства, утверждения планов городского развития и обеспечения соблюдения установленных норм;
- осуществление контроля за очередностью получения социального жилья;
- разработка программ по укреплению потенциала.

26. Органы местного управления также участвуют в осуществлении функций национальных правительств, прежде всего в области предоставления субсидий на жилищное строительство, а также функций частного сектора – в области управления кондоминиумами.

27. Несмотря на то, что частный сектор является основным поставщиком жилья на рынке, он также выполняет одну из ведущих функций по предоставлению кредитов на приобретение жилья и по управлению обслуживанием кондоминиумов. Он также в определенной степени участвует (подтверждено приблизительно 40% респондентов) в инвестициях в городскую инфраструктуру, водоснабжение и санитарию, что свидетельствует о тенденции к установлению партнерства между государственным и частным секторами, которое наиболее очевидно реализуется в виде концессий. В некоторых странах частный сектор также вовлечен в управление социальным жильем.

28. Некоммерческие организации принимают менее существенное участие по сравнению с другими субъектами; вместе с тем в некоторых странах они играют определенную роль в предоставлении управленческих услуг для социально-

<sup>4</sup> Заглавная буква "В" с цифрой обозначает порядковый номер вопроса в вопроснике.



го жилья или кондоминиумов, а также в предоставлении социального жилья и в укреплении потенциала.

29. Первостепенной ролью домашних хозяйств является их участие в управлении кондоминиумами. Кроме того, они также вовлечены в качестве заинтересованных сторон в процесс обсуждения политики, законодательства, стандартов и норм. В вопросник не было включено отдельного вопроса о роли домохозяйств в финансировании строительства односемейных жилищ. Однако факты, почерпнутые из страновых обзоров и сообщений государств-членов на сессиях КЖХЗ, подтверждают выполняемую домохозяйствами важную роль по финансированию строительства их собственных жилищ и, в частности, по обеспечению жилья в неформальном секторе.

30. В то время как жилищное хозяйство и городское управление являются крайне децентрализованными, деятельность, связанная с управлением земельными ресурсами, в основном относится к компетенции национальных правительств, что подтверждается более чем 85% респондентов.

31. Обязанности, связанные с управлением земельными ресурсами, осуществляются совместно с региональными и/или местными органами управления и частным сектором, роль которого заключается в предоставлении информационных услуг об объектах недвижимости.

32. 30% респондентов также сообщили об участии академических кругов в предоставлении услуг по укреплению потенциала и в разработке директивных документов, законодательства, стандартов и норм.

## **1.2 Инструменты политики в области жилищного хозяйства и городского планирования, используемые на национальном и/или местном уровнях (B2)**

33. В вопроснике были перечислены 19 возможных инструментов политики. Они были определены на основе публикаций ЕЭК ООН по жилищному хозяйству и землепользованию. Для предоставления доступного жилья своему населению разные страны используют ряд различных инструментов политики. Они охватывают широкий диапазон от городского планирования (такие как планы городского развития, льготы по плотности и право на застройку) до налоговых и финансовых инструментов (налоговые льготы, субсидии, государственные инвестиции и ссуды и т.п.).

34. Три основных инструмента политики, используемые государствами-членами:

- согласно 80% респондентов планы городского развития используются в качестве инструмента, обеспечивающего адекватное пространство для надлежащего расположения социального и/или доступного жилья;
- государственные инвестиции в социальное или доступное жилье используются 76% стран;
- стимулы для возведения частным строительным сектором энергоэффективных домов применяют 62% стран (подробные ответы на этот вопрос содержатся в приложении 1).

35. К числу других важных инструментов политики, используемых странами, относятся:

- государственные ссуды на приобретение жилья и/или на его ремонт;

- бесплатное выделение государственной земли под строительство социального и/или доступного жилья;
  - ограничение размеров арендной платы в секторе социального жилья.
36. В число особых инструментов, не включенных в перечень, входят:
- "гарантируемые правительством банковские ипотечные кредиты, дополняющие обычные банковские ипотечные кредиты" и "стимулы, предоставляемые домашним хозяйствам/подрядчикам для переоборудования или строительства энергоэффективных домов" (используются в Израиле);
  - сокращение налогов в связи с оплатой труда квалифицированных рабочих по ремонту, содержанию или модернизации личного жилья (используется в Германии).
37. Очевидно, что преимущественное значение по-прежнему имеют такие классические инструменты политики, как планы городского развития и государственные инвестиции в социальное жилье. Вместе с тем результаты опроса не позволяют определить, увеличился или уменьшился объем государственных инвестиций с течением времени или удовлетворяются ли жилищные потребности населения сейчас. Кроме того, небольшое число ответов, касающихся партнерских связей между государственным и частным секторами в области предоставления доступного жилья, возможно, указывает на необходимость проведения дальнейших исследований в отношении имеющихся в регионе жилищных проблем и путей их преодоления.
38. Большое число ответов на вопрос об использовании стимулов для частного сектора в целях строительства энергоэффективных домов указывает на то значение, которое могут иметь нормативные положения ЕС и его финансовые инструменты в оказании поддержки государствам-членам. Это подтверждается субрегиональным анализом, который показывает, что в 15 государствах – членах ЕС (присоединившихся до 2004 года) данный инструмент используется чаще, чем в других субрегионах. Анализ также подтверждает более высокий уровень осведомленности в этих странах о необходимости повышения энергоэффективности и (очевидно) более высокую степень ознакомления с данным инструментом и с возможностями его применения.
- а) Субрегиональный анализ
39. Анализ инструментов жилищной политики, используемых на региональном уровне, позволяет предположить следующее:
- і) Государства – члены ЕС (ЕС 15)
40. Инструментами политики, наиболее часто используемыми в странах ЕС 15, являются вычеты из налога на процентные начисления по ипотечным кредитам, стимулирование возведения энергоэффективных домов сектором частного строительства и предоставляемые домохозяйствам ссуды на модернизацию жилого фонда. Планы городского развития используются для обеспечения адекватного пространства для социального и/или доступного жилья и его адекватного расположения, в некоторых случаях определенную долю нового жилья, построенного частным сектором, изымают в фонд социального и/или доступного жилья, а к сектору социального жилья применяют ограничение размеров арендной платы.
41. Правительства также инвестируют средства в строительство с целью обеспечения социального и доступного жилья, а также используют предостав-

ление домохозяйствам прямых субсидий для внесения арендной платы и погашение ипотечной ссуды.

ii) Государства, расширившие Европейский союз

42. Все бывшие страны централизованного планирования Центральной и Восточной Европы, присоединившиеся к ЕС в 2004 и 2007 годах, используют планы городского развития в качестве инструмента по обеспечению адекватного пространства для социального и/или доступного жилья и его надлежащего расположения. Приблизительно 80% из них используют государственные ссуды для создания и/или обновления жилого фонда и предоставляют субсидии домохозяйствам для внесения арендной платы.

43. Ограничение размеров арендной платы в секторе социального жилья и предоставление субсидий домохозяйствам на ремонт жилья используются 70% стран, в то время как 60% из них осуществляют инвестиции в социальное и/или доступное жилье и стимулируют возведение энергоэффективных домов сектором частного строительства.

44. Приблизительно 50% стран бесплатно предоставляют государственную землю для строительства социального или доступного жилья, а также субсидии домохозяйствам для выплат по ипотечным кредитам. В меньшей степени эти страны используют вычеты из налогов на процентные начисления по ипотечным кредитам. Другие инструменты не нашли широкого применения.

iii) Российская Федерация, Центральная Азия, Кавказ  
и Юго-Восточная Европа

45. В этой группе стран 88% правительств инвестируют средства в социальное жилье, 82% используют планы городского развития в качестве инструмента для обеспечения адекватного пространства для социального или доступного жилья и его надлежащего расположения и предлагают на бесплатной основе землю для строительства социального жилья.

46. Согласно полученным ответам, около 59% стран субсидируют банковский сектор с целью сокращения процентных ставок по ипотечным кредитам, а 53% стимулируют возведение энергоэффективных домов сектором частного строительства. Они также используют государственные ссуды для создания и обновления жилищного фонда, при этом заслуживает внимания тот факт, что эти страны, как и государства – члены ЕС, обязывают частный сектор выделять определенную долю возводимого нового жилья для использования в качестве социального или доступного жилья. В меньшей степени страны с переходной экономикой используют различные виды субсидий для домохозяйств и налоговые льготы.

47. Большое число ответов, в которых подтверждается направление государственных инвестиций в социальное жилье, может вызвать сомнение, поскольку на эти страны приходится самая низкая доля социального жилья по сравнению со странами ЕС. Тем не менее такой результат может свидетельствовать о появлении в этих странах новой тенденции к увеличению социального жилищного фонда.

iv) США и Канада

48. Ответа не поступило.

## v) Другие страны

49. Инструментами жилищной политики, которые чаще всего использует данная группа стран, являются государственные ссуды на обеспечение или обновление жилищного фонда и инвестиции правительства в социальное или доступное жилье, а субсидии применяются в меньшей степени. За последние 20–30 лет наметилась общая тенденция к отказу правительств от субсидирования жилищного сектора. Результаты вопросника также свидетельствуют о воздействии экономического кризиса, из-за которого правительства сократили расходы на общественные нужды и, следовательно, жилищные субсидии.

## **2. Основные проблемы в секторах развития устойчивого жилищного хозяйства, городского управления и землепользования**

### **2.1 Проблемы в областях жилищного хозяйства, городского планирования и управления земельными ресурсами (ВЗ)**

50. Страны в различных субрегионах ЕЭК ООН сталкиваются с рядом проблем, обусловленных глобализацией и необходимостью повышения конкурентоспособности, экономическим и финансовым кризисами, изменением климата, урбанизацией, демографическими изменениями, включая приток мигрантов в страну и рост эмиграции из нее, старение населения и сокращение его естественного прироста.

51. Эти проблемы оказывают серьезное воздействие на политику в области жилищного и городского хозяйства. Вместе с тем, невзирая на глобальный характер некоторых явлений, способность стран противодействовать им может различаться в силу разных экономических, социальных и экологических условий. Так, например, финансовый кризис стал практически глобальным явлением, однако не все страны в одинаковой степени пострадали от него. К примеру, наименее развитые страны, обладающие менее сложными финансовыми системами, судя по всему, оказались затронутыми в меньшей степени.

52. Изменение климата также имеет различные последствия для разных стран, поскольку некоторые страны находятся в более выгодном положении с точки зрения своих природных условий. Те страны, в которых уже были приняты меры по обеспечению устойчивости к климатическим изменениям, оказались затронутыми в меньшей степени.

53. В этой связи ожидается, что страны из различных регионов будут по-разному реагировать на одни и те же проблемы, включая глобальные.

54. В настоящем разделе приведен анализ ответов на вопросы по данной теме, а также содержится их разбивка по субрегионам.

55. В вопроснике перечислены 27 потенциальных проблем. Эти проблемы были выявлены на основе обзора специальной литературы и дискуссий, проходивших на сессиях Комитета и Рабочей группы по управлению земельными ресурсами (РГУЗР), которые нашли свое отражение в официальных документах Комитета и РГУЗР.

56. Проблемы распределены по трем областям деятельности Комитета: а) жилищное хозяйство, б) городское планирование и управление и с) землепользование. При рассмотрении этих проблем также учитываются три аспекта

устойчивости: социальный, экологический и экономический, включая институциональные аспекты устойчивости.

57. Три основные упомянутые респондентами проблемы касаются сектора жилищного хозяйства:

- неэффективное использование энергии в жилищном секторе;
- отсутствие доступных жилищных решений для молодежи, выходящей на рынок жилья;
- ограниченность доступа к недорогому, качественному и здоровому жилью на рынке.

58. Остальными из десяти основных проблем являются следующие (см. также приложение 2, в котором содержатся более подробные ответы):

- ограниченная доступность для инвалидов и пожилых лиц, обусловленная наличием физических/архитектурных барьеров;
- недостаточное внимание политиков к проблемам жилищного хозяйства и городского развития;
- сократившаяся доступность жилья в результате экономического кризиса и безработицы;
- ухудшение жилищного фонда в силу недостаточности технического обслуживания и нехватки инвестиций;
- сокращение доступа к кредитам для домохозяйств из-за финансового кризиса;
- сокращение финансирования жилищного сектора из государственного бюджета и/или бюджета органов местного управления;
- риски для жилых зданий, обусловленные стихийными и антропогенными бедствиями, включая последствия изменения климата и землетрясений.

а) Субрегиональный анализ

i) Государства – члены Европейского союза (ЕС 15)

59. Все респонденты указали, что самой серьезной проблемой для данного субрегиона "является неэффективное использование энергии в жилищном секторе".

60. Все более острой проблемой для стран ЕС, судя по всему, становится доступность жилья, поскольку все респонденты указали, что вторая группа наиболее серьезных по значимости проблем связана с "сокращением доступности жилья в результате экономического кризиса и безработицы"; "отсутствием доступных жилищных решений для молодежи, выходящей на рынок жилья" и "ограниченностью доступа к недорогому, качественному и здоровому жилью на рынке".

61. Третьими по значимости проблемами были названы "сокращение финансирования жилищного сектора из государственного бюджета и/или бюджетов органов местного управления" и "недостаточное внимание политиков к проблемам жилищного хозяйства и городского развития".

62. Наименьшее значение эта группа стран придала проблемам, связанным с управлением земельными ресурсами и кадастровыми системами. Возможно, это

объясняется тем фактом, что в этих странах существует хорошо налаженная система управления земельными ресурсами.

ii) Государства, расширившие Европейский союз  
(присоединившиеся после 2004 года)

63. Для данной группы стран серьезнейшей проблемой является "неэффективное использование энергии в жилищном секторе", за которой следует "ограниченная доступность для инвалидов и пожилых лиц, обусловленная наличием физических/архитектурных барьеров".

64. Третья по приоритетности группа проблем включает в себя:

- недостаточное внимание политиков к проблемам жилищного хозяйства и городского развития;
- отсутствие доступных жилищных решений для молодежи, выходящей на рынок жилья;
- ограниченность доступа к недорогому, качественному и здоровому жилью на рынке;
- сокращение финансирования жилищного сектора из государственного бюджета и/или бюджетов органов местного управления;
- неспособность органов местного управления контролировать рост городов, направлять городское развитие и добиваться соблюдения установленных правил;
- сократившаяся доступность жилья в результате экономического кризиса и безработицы.

iii) Российская Федерация, Юго-Восточная Европа, Центральная Азия и Кавказ

65. Даже для этой группы стран "неэффективное использование энергии в жилищном секторе" является самой серьезной проблемой, которую правительствам надлежит решать в приоритетном порядке. Почти такой же уровень приоритетности имеет проблема "рисков для жилых зданий, связанных со стихийными и антропогенными бедствиями, включая последствия изменения климата и землетрясений, за которой следует третья по приоритетности группа крупных проблем, в число которых (в порядке убывания значимости) входят:

- сокращение доступа к кредитам для домохозяйств из-за финансового кризиса;
- ограниченность доступа к недорогому, качественному и здоровому жилью на рынке;
- ухудшение жилищного фонда из-за недостаточности технического обслуживания и нехватки инвестиций;
- отсутствие доступных жилищных решений для молодежи, выходящей на рынок жилья;
- снижение плотности городского населения в результате эмиграции, сокращения естественного прироста населения и старения населения;
- сократившаяся доступность жилья в результате экономического кризиса и безработицы.

iv) США и Канада

66. Ответа не поступило.

v) Другие страны

67. Самой серьезной проблемой для обеих этих стран является "неэффективное использование энергии в жилищном секторе", за которой следуют:

- риски для жилых зданий, связанные со стихийными и антропогенными бедствиями, включая последствия изменения климата и землетрясений;
- ограниченность доступа к недорогому, качественному и здоровому жилью на рынке;
- сократившаяся доступность жилья в результате экономического кризиса и безработицы;
- изменения в спросе в результате демографических изменений (сокращения и/или старения населения);
- отсутствие доступных жилищных решений для молодежи, выходящей на рынок жилья;
- заброшенные бывшие промышленные объекты.

b) Анализ, основанный на профессиональной деятельности респондентов

68. Важно проанализировать ответы на эти вопросы с учетом профессиональной деятельности респондентов в таких областях, как жилищное хозяйство и землепользование. Были выделены три группы заинтересованных сторон и проанализированы их ответы. Первые две группы составляют представители национальных правительств, занимающиеся вопросами жилищной политики и управления земельными ресурсами, а в третью входят международные эксперты, представляющие международный частный сектор, НПО и международные организации.

i) Респонденты из государственного сектора, занимающиеся вопросами жилищного хозяйства и/или политики городского развития

69. Данная группа респондентов основной проблемой считает "неэффективное использование энергии в жилищном секторе", за которой следуют "ограниченность доступа к недорогому, качественному, здоровому жилью на рынке" и "ограниченная доступность для инвалидов и пожилых лиц из-за физических/архитектурных барьеров" и "отсутствие доступных жилищных решений для молодежи, выходящей на рынок жилья".

ii) Респонденты из государственного сектора, занимающиеся вопросами управления земельными ресурсами

70. Как ни странно, но даже для данной группы респондентов самой серьезной проблемой является "неэффективное использование энергии в жилищном секторе", при этом три проблемы, связанные с использованием земельных ресурсов, были отмечены как наименьшие по своей приоритетности.

iii) Другие заинтересованные стороны (научные круги, НПО, частный сектор)

71. Для данной группы респондентов тремя наиболее серьезными и при этом равными по значению проблемами являются "неэффективное использование

энергии в жилищном секторе", "риски для жилых зданий, связанные со стихийными и антропогенными катастрофами, включая последствия изменения климата и землетрясений" и "отсутствие доступных жилищных решений для молодежи, выходящей на рынок жилья".

72. Другими высокоприоритетными проблемами в порядке их важности были названы:

- ухудшение жилищного фонда в силу недостаточности технического обслуживания и нехватки инвестиций;
- сократившаяся доступность жилья в результате экономического кризиса и безработицы;
- ограниченная доступность для инвалидов и пожилых лиц из-за физических/архитектурных барьеров;
- недостаточное внимание политиков к проблемам жилищного хозяйства и городского развития;
- высокий уровень коррупции на местах при выдаче разрешений на землепользование и строительство.

### **3. Прогресс в области реформирования жилищного хозяйства и землепользования в период 2002–2012 годов**

73. В настоящей главе проводится анализ реформ, осуществленных в два периода: 2002–2009 годов и 2009–2012 годов. Эти два периода выделены для того, чтобы оценить краткосрочные и долгосрочные последствия реформ.

#### **3.1. Основные реформы, предпринятые государствами-членами в таких областях, как жилищное хозяйство, городское планирование и управления земельными ресурсами (В4 и В5)**

74. На этот вопрос поступили ответы от 36 респондентов, из которых 24 являются представителями сектора жилищного хозяйства и городского планирования, 9 – сектора управления земельными ресурсами, а остальные относятся к группе других заинтересованных сторон.

75. Респонденты подтвердили, что в их странах реформы проводились в этих трех областях в течение двух периодов времени. Страны осуществляли политические реформы, разрабатывали законодательство, стратегии, планы действий и проводили институциональные реформы. По сообщениям стран, за оба периода времени наибольшее число реформ было предпринято в области жилищного хозяйства, за которыми следуют реформы в области городского планирования и управления земельными ресурсами.

76. Заметный прогресс в области реформирования политики был отмечен 62% респондентов. Было принято более 60 документов с изложением политики, 39% из которых относятся к сфере жилищного хозяйства, 32% – к управлению земельными ресурсами и 29% – к городскому планированию.

77. В регионе было также разработано более 70 стратегий, преимущественно в сфере жилищного хозяйства, приблизительно 60 планов действий, более 150 законов, приблизительно 300 нормативно-правовых актов и проведено около 30 институциональных реформ. В то время как реформы в области политики (программные документы, стратегии, планы действий, законы, нормативно-



правовые акты) преимущественно сосредоточены на секторе жилищного хозяйства, институциональные реформы в большей части затронули сферу управления земельными ресурсами (37%).

78. Некоторые страны представили дополнительную информацию о видах реформ и их содержании (краткое изложение приведено в приложении 3).

### **3.2 Показательные примеры путей решения жилищных проблем странами (B6)**

79. Тридцать стран привели примеры деятельности по решению жилищных проблем в рамках одного из направлений политики, программы или пилотного проекта. Из 30 полученных примеров в 11 случаях страны классифицировали приведенный ими пример как охватывающий одно из направлений политики, в 15 случаях – национальную программу, в одном – как пилотный проект, а в остальных – как относящийся к категории "прочие". Если говорить об областях деятельности, то 14 стран привели примеры, касающиеся доступного жилья, 7 – энергоэффективности в жилищном хозяйстве, 2 – модернизации жилищного фонда, 4 – регуляризации/легализации неформальных поселений, а в 2 случаях примеры были отнесены к категории "прочие".

80. Большинство приведенных примеров (20) касались деятельности, начатой в период 2002–2009 годов, а в десяти остальных случаях начало деятельности пришлось на период 2010–2012 годов. Из 30 примеров только в 4 соответствующая деятельность уже завершена, а в остальных 26 она еще продолжается.

81. Резюме подробных ответов по жилищным программам/проектам, осуществляемым странами, приведено в приложении 4.

## **4. Приоритеты в будущей работе Комитета**

82. Приоритеты сгруппированы по текущим четырем областям деятельности Комитета: а) устойчивое жилищное хозяйство и рынки недвижимости; б) устойчивое городское развитие; в) управление земельными ресурсами и землепользование; и д) страновые обзоры жилищного сектора.

83. Приоритеты будущей работы Комитета проанализированы как в соответствии с мнениями "всех респондентов", так и по "субрегионам". Кроме того, по каждой области деятельности проанализированы мнения тех респондентов, которые вовлечены в эту область деятельности, например для области деятельности "Устойчивое жилищное хозяйство и рынки недвижимости", также приводятся мнения респондентов, занимающихся вопросами жилищного хозяйства и городского планирования.

### **4.1 Область деятельности I. Устойчивое жилищное хозяйство и рынки недвижимости (B7)**

84. В данной области наибольшее внимание респонденты уделили "Энергоэффективности в жилищном хозяйстве". Это согласуется с ответами на вопрос об основных проблемах, которые были отмечены респондентами.

85. Второе место, при почти аналогичном уровне приоритетности, занимают "Эксплуатационно-техническое обслуживание имеющегося жилищного фонда, управление им и его модернизация" и "Доступность жилья, социальное и недорогостоящее жилье".

86. Наименее приоритетными оказались "Партнерство государственного и частного секторов в области доступного жилья" и "Рынки недвижимости". Одной из возможных причин столь низкой оценки, возможно, является скептицизм относительно перспектив эффективного реагирования частного рынка на необходимость решения государственных задач в жилищном секторе. Другая причина может быть связана с тем отношением к государственному сектору, которое сложилось у большинства респондентов.

а) Субрегиональный анализ ответов

i) Государства члены ЕС (ЕС 15)

87. Для этой группы стран наивысшую приоритетность имеет "Энергоэффективность", за которой следует "Экологичное жилье", а на самом низком уровне приоритетности находятся "Рынки недвижимости".

ii) Государства, расширившие Европейский союз

88. Данная группа стран указала, что наиболее важной областью является "Энергоэффективность", за которой следует "Доступность жилья, социальное жилье и недорогостоящее жилье", а также ряд следующих приоритетов одинаковой важности:

"Эксплуатационно-техническое обслуживание имеющегося жилищного фонда, управление им и его модернизация";

"Физическая доступность жилья (безбарьерное жилье)";

"Финансовые субсидии для приобретения жилья" (такие как жилищные субсидии, пособия и т.п.);

"Экологичное жилье".

iii) Российская Федерация, Юго-Восточная Европа, Центральная Азия и Кавказ

89. По всей видимости, для данной группы стран все области будущей деятельности имеют практически одинаковое приоритетное значение при незначительных различиях между отдельными областями. При этом наивысшую оценку между собой поделили "Энергоэффективность" и "Доступность жилья, социальное жилье и недорогостоящее жилье", за которыми следуют:

"Эксплуатационно-техническое обслуживание имеющегося жилищного фонда, управление им и его модернизация";

"Устойчивость жилья к землетрясениям и другим стихийным и антропогенным бедствиям";

"Физическая доступность жилья (безбарьерное жилье)".

iv) США и Канада

90. От данной группы стран был получен единственный ответ, в котором указывалось, что все перечисленные ниже направления деятельности являются в равной степени наиболее приоритетными:

- "Эксплуатационно-техническое обслуживание имеющегося жилищного фонда, управление им и его модернизация"
- "Экологичное жилье"
- "Здоровое жилье"

- "Энергоэффективность жилищного хозяйства".

v) Другие страны

91. От этой группы стран было получено два ответа, в которых наиболее важными были названы "Здоровое жилье", "Энергоэффективность жилищного хозяйства" и "Доступность жилья, социальное жилье и недорогостоящее жилье".

b) Анализ по областям профессиональной деятельности

i) Жилищное хозяйство и городское планирование

92. Ниже приведены три наиболее высоких приоритета в рамках будущей работы Комитета в данной области, указанных респондентами, занимающимися вопросами жилищного хозяйства (в порядке убывания значимости):

- "Энергоэффективность жилищного хозяйства";
- "Эксплуатационно-техническое обслуживание имеющегося жилищного фонда, управление им и его модернизация";
- "Доступность жилья, социальное жилье и недорогостоящее жилье".

#### 4.2 Область деятельности II. Устойчивое городское развитие (B8)

93. Наиболее приоритетными направлениями деятельности респонденты назвали "Компактные города (увеличение плотности застройки и повышения функциональности городских районов)", а также "Климатически нейтральные города с низким уровнем выбросов углерода".

94. На втором месте – "Инициатива по созданию "умных" городов, направленная на решение вопросов информации, связи и технологии в городском планировании", "Инклюзивные города" и "Устойчивость городов к бедствиям", в то время наименее приоритетным был признан компонент "Сжимающиеся города".

95. Низкая приоритетность последнего вопроса может иметь различные объяснения:

респонденты из стран, занятые в данном секторе, возможно, не имеют достаточно полного представления о будущих тенденциях в численности населения европейских городов и о демографических изменениях, вызванных старением населения, что может быть истолковано как сигнал к предоставлению государствам-членам более подробной информации по данной теме;

эти респонденты в большей мере озабочены районами, затрагиваемыми ростом городов и требующими планирования дополнительных услуг;

существует тенденция к направлению инвестиций в районы с высокой экономической отдачей;

и, наконец, последнее, но не менее важное: проблема может быть связана с использованием самого термина из области профессионального жаргона, который, возможно, был понят неверно и поэтому потребует пересмотра.

## a) Субрегиональный анализ ответов

## i) Государства – члены ЕС (ЕС 15)

96. Для данной группы стран наивысшим приоритетом являются "Климатически нейтральные города с низким уровнем выброса углеродов", за которыми следуют "Инклюзивные города".

## ii) Государства, расширившие ЕС

97. Данная группа стран отметила в качестве наиболее важных две следующие области: "Инициатива по созданию "умных" городов, направленная на решение вопросов информации, связи и технологии в городском планировании" и "Климатически нейтральные города с низким уровнем выбросов углерода".

## iii) Российская Федерация, Юго-Восточная Европа, Центральная Азия и Кавказ

98. Для данной группы стран наибольшее значение для будущей работы в рамках области деятельности "Устойчивое городское развитие" имеют "Устойчивость городов к бедствиям" и "Компактные города (увеличение плотности застройки и повышение функциональности городских районов)".

## iv) Другие страны

99. В этой группе стран наиболее приоритетными были названы "Инициатива по созданию "умных" городов, направленная на решение вопросов информации, связи и технологии в городском планировании", "Компактные города (увеличение плотности застройки и повышение функциональности городских районов)" и "Инклюзивные города".

## b) Анализ по областям профессиональной деятельности

## i) Жилищное хозяйство и городское планирование

100. Ниже приведены три наиболее приоритетных направления будущей работы Комитета, указанные респондентами, занимающимися вопросами городского хозяйства и городского планирования (в порядке убывания значимости):

- **Компактные города** (увеличение плотности застройки и повышение функциональности городских районов)
- **Климатически нейтральные города с низким уровнем выбросов углеродов**
- **Инициатива по созданию "умных" городов**, направленная на решение вопросов информации, связи и технологии в городском планировании.

#### 4.3 Область деятельности III. Управление земельными ресурсами и землепользование (B9)

101. Здесь было выделено четыре компонента, из которых наивысшую приоритетность получила "Регистрация права на землю", за которой следовало "Электронное управление и землевладение". Наименьшую приоритетность получили "Неформальные поселения".

102. Столь низкую приоритетность деятельности по решению проблемы неформальных поселений можно объяснить тем обстоятельством, что данная программная область в основном сосредоточена на регистрации права на землю, в то время как решение проблемы неформальных поселений связано с широким кругом различных политических мер, из которых последней является регистра-

ция. Лишь 18% из 27 государств – членов ЕС уделили приоритетное внимание данному элементу программы, в то время как среди стран с "переходной экономикой" эта доля достигла 65%.

#### 4.4 Область деятельности IV. Страновые обзоры жилищного хозяйства и землепользования (B10)

103. В данной области деятельности имеется три компонента, которые респонденты сочли приоритетными, а именно:

- "Подготовка страновых обзоров по просьбе правительств"
- "Типовые технические проекты по осуществлению рекомендаций страновых обзоров"
- "Мониторинг осуществления рекомендаций страновых обзоров".

#### 4.5 Приоритетные направления в деятельности Комитета (B11)

104. Комитет оказывает помощь государствам-членам, используя различные инструменты и выполняя различные виды деятельности. Для целей обследования были выделены 9 групп различных видов деятельности, среди которых респонденты назвали высокоприоритетными следующие (перечислены в порядке убывания приоритетности):

- "Разработка руководящих принципов политики, политических рамок и планов действий"
- "Тематические дискуссии по конкретным темам на сессиях Комитета"
- "Проведение исследований по конкретным темам"
- "Подготовка страновых обзоров жилищного хозяйства и землепользования"
- "Организация международных конференций и семинаров с целью поощрения обмена опытом и передовой практикой".

а) Субрегиональный анализ

i) Государства – члены ЕС (ЕС 15)

105. Для этой группы стран наивысший приоритет имеют "Тематические дискуссии по конкретным темам на сессиях Комитета". Вторым по значимости видом деятельности является "Проведение исследований по конкретным темам", за которым следуют такие виды деятельности, как "Организация международных конференций и семинаров с целью поощрения обмена опытом и передовой практикой" и "Подготовка страновых обзоров по жилищному хозяйству и землепользованию".

ii) Государства, расширившие ЕС (ЕС 12)

106. Данная группа стран обозначила в качестве наиболее приоритетной деятельности "Разработку руководящих принципов политики, политических рамок и планов действий". Второе место по приоритетности распределилось между "Проведением исследований по конкретным темам", "Организацией международных конференций и семинаров с целью поощрения обмена опытом и передовой практикой" и "Тематическими дискуссиями по конкретным темам на сессиях Комитета".

iii) Российская Федерация, Юго-Восточная Европа, Центральная Азия и Кавказ

107. Данная группа стран, объединяющая наибольшее число респондентов по субрегионам, указала в качестве наиболее приоритетной деятельности "Организацию мероприятий по укреплению потенциала в странах и субрегионах", за которой следуют "Типовые проекты в поддержку осуществления рекомендаций страновых обзоров". В третью группу видов деятельности, признанных столь же важными, входит:

- "Поддержка разработки и осуществления международных стандартов для строительного сектора"
- "Организация международных конференций и семинаров с целью поощрения обмена опытом и передовой практикой"
- "Тематические дискуссии по конкретным темам на сессиях Комитета"
- "Разработка руководящих принципов политики, политических рамок и планов действий".

iv) США и Канада

108. Для США и Канады (только один респондент) приоритетными видами деятельности, в порядке убывания значимости, являются следующие:

- "Разработка руководящих принципов политики, политических рамок и планов действий"
- "Подготовка страновых обзоров жилищного хозяйства и землепользования"
- "Мониторинг осуществления политических рекомендаций страновых обзоров"
- "Типовые проекты в поддержку осуществления рекомендаций страновых обзоров"
- "Организация мероприятий по укреплению потенциала в странах и субрегионах"
- "Тематические дискуссии по конкретным темам на сессиях Комитета".

v) Другие страны

109. Наиболее приоритетным видом деятельности является "Разработка руководящих принципов политики, политических рамок и планов действий", за которым следуют "Подготовка страновых обзоров жилищного хозяйства и землепользования", "Типовые проекты в поддержку осуществления рекомендаций страновых обзоров", "Проведение исследований по конкретным темам" и "Организация мероприятий по укреплению потенциала в странах и субрегионах".

## 5. Публикации ЕЭК ООН

### 5.1 Публикации Комитета, используемые странами, и их актуальность (B12)

110. Среди публикаций наиболее актуальными признаны "Страновые обзоры, 2006–2011 годы". Второй по важности публикацией признаны "Руководящие принципы, касающиеся социального жилья, за которыми следует "План действий по созданию энергоэффективного жилищного хозяйства в регионе ЕЭК ООН".

*Замечание Испании:*

*"...наша законодательная и регулятивная традиция в целом опирается на наш собственный опыт и на опыт стран из ближайшего европейского окружения. Пункты 13 и 14 вопросника касаются качества и полезности серии публикаций ЕЭК ООН, многие из которых посвящены странам Восточной Европы, наблюдаемое положение в которых весьма отличается от существующего в Испании в таких сферах, как городские поселения, гарантия имущественных прав, кадастры, рынок недвижимости, приватизация государственного жилищного фонда, а также регулирование строительных работ и городское планирование...".*

111. Замечания Испании, очевидно, предполагают, что публикации ЕЭК ООН по вопросам жилищного хозяйства и землепользования должны также охватывать проблемы жилищного хозяйства, городского планирования и землепользования в Западной Европе и Америке и не ограничиваться странами с переходной экономикой.

а) Субрегиональный анализ

i) Государства – члены ЕС (ЕС 15)

112. Данная группа стран назвала наиболее соответствующими их деятельности публикации, посвященные экологическим аспектам устойчивости. Наиболее полезной была названа публикация "Климатически нейтральные города: как сделать города менее энерго- и углеродоемкими и более устойчивыми к климатическим вызовам", за которой следует публикация "План действий по созданию энергоэффективного жилищного хозяйства в регионе ЕЭК ООН". Третье место поделили публикации "Руководящие принципы в области социального жилья: принципы и примеры" и "Управление земельными ресурсами в регионе ЕЭК ООН: тенденции развития и основные принципы". Четвертое место заняла публикация "Политические основы устойчивого развития рынков недвижимости".

113. В числе менее актуальных публикаций были названы: "Самовольно возведенные города" и "Взаимосвязь между населением и жильем".

ii) Государства, расширившие Европейский союз (ЕС 12)

114. Данная группа стран проявила не столь однозначный интерес к тем или иным темам; при этом экологическая тематика была также признана актуальной для их деятельности. Наиболее интересными публикациями для данной группы стран являются: "Политические основы устойчивого развития рынков недвижимости" и "Страновые обзоры", за которыми следуют "План действий по созданию энергоэффективного жилищного хозяйства в регионе ЕЭК ООН", "Социально-экономические выгоды от рационального управления земельными ресурсами", "Руководящие принципы по жилищным кондоминиумам для стран с переходной экономикой" и "Системы финансирования жилищного сектора для стран с переходной экономикой: принципы и примеры".

115. В числе менее актуальных оказались такие публикации, как: "Климатически нейтральные города: как сделать города менее энерго- и углеродоемкими и более устойчивыми к климатическим вызовам", "Самовольно возведенные города" и "Тенденции и ход осуществления жилищных реформ в Юго-Восточной Европе".

iii) Российская Федерация, Юго-Восточная Европа, Центральная Азия и Кавказ

116. Наиболее актуальными публикациями этой группой стран были признаны: "Страновые обзоры", за которыми следуют "Руководящие принципы в области социального жилья: принципы и примеры" и "Управление земельными ресурсами в регионе ЕЭК ООН: тенденции развития и основные принципы".

117. Наименее актуальными были признаны более ранние публикации (2003–2005 годов) по вопросам управления земельными ресурсами, а также публикация 2009 года "Руководство и надлежащая практика по применению сборов и платежей".

118. Вместе с тем в данном регионе многие эксперты не могут читать по-английски. Эти респонденты не упомянули публикаций ЕЭК ООН, которые не были переведены на русский язык. Поэтому для целей будущего планирования важно обеспечить перевод публикаций на русский язык, с тем чтобы их могли прочитать эксперты из стран с переходной экономикой в Восточной Европе и Центральной Азии.

iv) США и Канада

119. Ответа не поступило.

v) Другие страны

120. Наиболее полезной в работе для данной группы стран является публикация "План действий по созданию энергоэффективного жилищного хозяйства в регионе ЕЭК ООН", за которой следуют получившие одинаковую оценку публикации "Зеленые дома" и "Руководящие принципы в области социального жилья: принципы и примеры".

## 5.2 Качество публикаций (B13)

121. Наивысшую оценку получила публикация "Руководящие принципы в области социального жилья: принципы и примеры". Второе место поделили публикации "Страновые обзоры" и "Системы финансирования жилищного сектора для стран с переходной экономикой: принципы и примеры", за которыми следует "План действий по созданию энергоэффективного жилищного хозяйства в регионе ЕЭК ООН".

a) Субрегиональный анализ

i) Государства – члены ЕС (ЕС 15)

122. Для данной группы стран наивысшая оценка за качество соответствует наивысшей оценке за полезность, которая была присуждена публикации "Климатически нейтральные города: как сделать города менее энерго- и углеродоемкими и более устойчивыми к климатическим вызовам". Публикация "Самовольно возведенные города", которая была признана наименее полезной, получила высокую оценку за качество. Это означает, что для данной группы стран тема неформальных поселений не относится к числу актуальных, однако сама публикация является качественной. На втором месте по качеству оказались публикации: "Страновые обзоры", "Зеленые дома" и "План действий по созданию энергоэффективного жилищного хозяйства в регионе ЕЭК ООН". Третье место заняли следующие публикации:



- "Национальный план действий Черногории по мерам в области энергоэффективности в жилищном секторе"
- "Политические основы устойчивого развития рынков недвижимости"
- "Руководящие принципы в области социального жилья: принципы и примеры"
- "Управление земельными ресурсами в регионе ЕЭК ООН: тенденции развития и основные принципы"
- "Исследование по проблемам мошенничества, с которыми сталкиваются учреждения по управлению земельными ресурсами".

ii) Государства, расширившие Европейский союз (ЕС 12)

123. Публикациями, получившими наивысшую оценку за качество, являются следующие: "Системы финансирования жилищного сектора для стран с переходной экономикой: принципы и примеры", "Руководящие принципы в области социального жилья: принципы и примеры", "Страновые обзоры" и "Руководящие принципы по жилищным кондоминиумам для стран с переходной экономикой".

124. Низшую оценку у данной группы респондентов получили "Самовольно возведенные города".

iii) Российская Федерация, Юго-Восточная Европа, Центральная Азия и Кавказ

125. По мнению данной группы стран, наиболее качественной является публикация "Самовольно возведенные города". Во вторую группу публикаций, получивших высокую оценку за качество, вошли следующие:

- "Руководящие принципы по жилищным кондоминиумам для стран с переходной экономикой"
- "Руководящие принципы в области социального жилья: принципы и примеры"
- "Территориально-пространственное планирование: ключевой инструмент развития и эффективного управления (март 2008 года)"
- "План действий по созданию энергоэффективного жилищного хозяйства в регионе ЕЭК ООН".

126. В числе публикаций, заслуживших наименее высокую оценку по качеству от этой группы стран, оказалась публикация "Зеленые дома". Основная причина этого заключалась в том, что перевод этой публикации на русский язык оказался не готов до начала проведения обследования.

iv) США и Канада

127. Ответа не поступило.

v) Другие страны

128. Для данной группы стран публикациями наивысшего качества являются "Зеленые города" и "Климатические нейтральные города: как сделать города менее энерго- и углеродоемкими и более устойчивыми к климатическим вызовам".

### 5.3 Причины низкой качественной оценки публикаций (B14)

129. Ни в одном из ответов публикации ЕЭК ООН не характеризуются как "плохие" или "очень плохие". Предполагалось, что ответ на вопрос 14 будет даваться лишь в том случае, если в ответе на предыдущий вопрос будет "плохо" или "очень плохо". Вместе с тем на этот вопрос поступило несколько ответов и замечаний, которые позволяют предположить, что улучшения можно добиться за счет повышения качества аналитического содержания, уделения внимания темам, которые представляют интерес для большего числа стран, а также внесения полезных дополнений в предыдущие публикации.

- Один из респондентов отметил, что "даже при наличии в целом позитивных результатов, необходимо применять более новаторский подход и уделять более пристальное внимание тематическим исследованиям"
- другой заметил: "...все публикации являются полезными для доступа к информации, однако некоторые из них представляют непосредственный интерес только для одной страны или ряда стран"
- в то же время один из респондентов указал: "Большое впечатление на меня всегда производит качество публикаций".

### 5.4 Периодичность использования (B15)

130. В отношении периодичности использования публикаций ЕЭК ООН 56% респондентов сообщили, что они читают/используют их несколько раз в год, 30% отметили, что они используют их несколько раз в месяц, а 7% указали, что они никогда их не читали.

### 5.5 Желаемые темы для будущих публикаций: с какими из них хотелось бы ознакомиться (B16)

131. Странам было предложено выбрать одну из перечня возможных тем для будущих публикаций ЕЭК ООН. 30% респондентов отметили необходимость в более подробной "Информации о жилищной политике и/или о конкретных инструментах политики, используемых в различных странах региона ЕЭК ООН", на втором месте оказались "Компаративные анализы по вопросам жилищной политики, инструментам городского планирования и управления земельными ресурсами".

132. Третье место по проявленному к ним интересу в равной степени разделили между собой:

- планы действий по различным вопросам
- руководящие принципы политики по различным темам
- тематические исследования, касающиеся политики и/или проектов поощрению/обеспечению строительства энергоэффективных домов
- тематические исследования по проектам реконструкции существующего жилья
- данные по жилищному хозяйству и/или управлению земельными ресурсами.

133. Хорватия предложила подготовить "публикацию, посвященную общей платформе для действий центральных (региональных)/местных органов управления с целью сокращения рисков для жилищного строительства в случае стихийных и антропогенных бедствий".

## 5.6 Желаемые темы для будущих публикаций, способных принести наибольшую пользу в работе (B17)

134. Странам было также предложено выбрать темы, на которые должны быть ориентированы публикации ЕЭК ООН, чтобы оказаться полезными для их работы. Отвечая на этот вопрос, 64% респондентов назвали "финансирование жилищного хозяйства", 61% респондентов указали "энергоэффективное домашнее хозяйство", 55% – "социальное жилье" и "доступное жилье" и 50% – "управление жилищным фондом". Наименее важными были признаны следующие темы: "сокращение размеров городов в связи с уменьшением численности населения", "города с низким уровнем выбросов углерода" и "города, устойчивые к бедствиям".

135. Один респондент из международной организации предложил следующие возможные темы для будущих публикаций ЕЭК ООН:

- формирование кондоминиумов (передовая практика по всему региону ЕЭК ООН)
- жилье для уязвимых групп (передовая практика по всему региону ЕЭК ООН)
- в каждой публикации следует предусмотреть раздел, касающийся уязвимых групп, и указать любые касающиеся их соображения в связи с темой публикации.

## 5.7 Предложения стран относительно возможных путей улучшения публикаций ЕЭК ООН для повышения их полезности (B18)

- Представляющие интерес темы для будущих публикаций ЕЭК ООН, связанные с теми проблемами, с которыми сталкиваются страны: вопросы доступности, энергоэффективность, управление жилищным хозяйством, зеленая экономика и компактные и интеллектуальные города
- Больше компаративных анализов
- Публикации ЕЭК ООН являются весьма полезными и служат надлежащим ориентиром для разработки стратегических направлений; весьма полезной могла бы стать и более подробная информация о планах действий
- Компаративные исследования, касающиеся социально-экономических характеристик стран, в рамках темы "Каким образом заранее согласованная и транспарентная система регистрации земель и имущества способствует экономическому росту и стабильности"
- Представляется более целесообразным расширить обратную связь в плане ознакомления с опытом различных стран в таких областях, как деятельность по сохранению данных или разработка информационных систем по земельным вопросам
- Больше обзоров по странам, особенно по таким, как Азербайджан, Армения, Босния, Грузия, Кыргызстан, Российская Федерация, Сербия, Турция и Хорватия. В каждую публикацию добавить соображения в отношении уязвимых групп
- Учитывая необходимость документирования с целью обновления/улучшения национального законодательства и нормативной базы в сферах деятельности наших учреждений, в публикациях ЕЭК ООН должны периодически приводиться обобщения и тематические оценки по за-

конодательству/методологическим руководствам/передовой практике и т.п. в государствах – членах ЕЭК ООН. Такой синтезированный анализ должен проводиться по темам, указанным государствами-членами, и в нем должна быть кратко представлена информация, полученная от каждого государства-члена. Кроме того, было бы полезно, если бы мы могли получить от ЕЭК ООН право переводить на национальные языки информацию из этих публикаций и использовать такие материалы на официальных сайтах с указанием источника

- В случае публикаций, содержащих рекомендации или руководящие принципы, было бы весьма полезно выпускать краткий документ (наподобие информационного листка) с перечнем ключевых тем, а также рекомендаций или руководящих принципов (его проще использовать для распространения информации и повышения осведомленности, а также проще и менее затратно перевести на другой язык в случае необходимости).

## Annex I

[ENGLISH ONLY]

## Main instruments in housing and urban planning (Q2)

Table 1. Responses on housing and urban planning policy instruments (updated on 2 January 2013)

	Answer options (2 January 2013)	Response %	Response count
1	Urban plans to ensure adequate space and appropriate location for social and/or affordable housing/	79.1%	34
2	Government investment in social and/or affordable housing/	76.7%	33
3	Incentives to the private construction sector to provide energy efficient homes/	62.8%	27
4	State owned land made available free of charge for social and/or affordable housing/	60.5%	26
5	Public loans for housing provision and/or renovation/	58.1%	25
6	Rent control in the social housing sector/	55.8%	24
7	Tax deduction for interest paid on housing mortgage loans/	51.2%	22
8	Mandate for a certain portion of new private sector housing construction to be social and/or affordable housing/	46.5%	20
9	Subsidies to households for rent payment/	46.5%	20
10	Subsidies to households for mortgage payments/	46.5%	20
11	Subsidies to households for housing renovation/	44.2%	19
12	Subsidies to the banking sector for mortgage interest reduction/	39.5%	17
13	Subsidies to private construction sector to provide social and/or affordable housing/	30.2%	13
14	VAT deduction/reduction for housing renovation/	27.9%	12
15	Subsidies to households for housing maintenance/	23.3%	10
16	Subsidies to private landlords for providing low housing rents/	16.3%	7
17	Transfer of Development Rights used to provide social and/or affordable housing/	16.3%	7
18	Urban density bonus used to provide social and/or affordable housing/	14.0%	6
19	Contribution paid by either employees or enterprises to a social housing fund/	7.0%	3
	Other (please specify), or leave a comment/		2
	answered question		43
	no reply		10

## Annex II

[ENGLISH ONLY]

### Challenges in housing, urban planning and management and land administration (Q3)

Table 2. Challenges rated according to the priority given by member States (Updated on 2 January 2013)

	Answer options	Rating average	Response count
1	Inefficient use of energy in the housing sector	4.00	42
2	Lack of affordable housing solutions for young people who are entering the housing market/	3.54	42
3	Limited access to affordable, quality and healthy housing in the market/	3.51	41
4	Lack of easy access for disabled and aged persons due to physical/architectural barriers/	3.45	42
5	Decreased housing affordability as result of the economic crisis and unemployment/	3.35	42
6	Low political attention to housing and urban development issues/	3.34	42
7	Risks to residential buildings from natural and human-generated disasters, including the impacts of a changing climate and earthquakes/	3.25	42
8	Deteriorated housing stock due to a lack of maintenance and investment/	3.24	42
9	Reduced access to credit for households due to the financial crisis/	3.22	42
10	Reduced financing for housing from the state and/or local government budget/	3.19	41
11	Inability of local governments to manage urban growth, control urban development and enforce regulations/	3.00	41
12	Inability of local governments to implement housing programmes/	2.95	42
13	Declining urban densities due to emigration, decrease of natural population growth and an ageing population/	2.95	41
14	Inefficient use of urban land as a result of low-density developments/	2.89	41
15	Lack of inter-ministerial coordination/	2.89	41
16	Lack of coordination between national, regional and local authorities/	2.84	40
17	Shifts in demand as a result of demographic changes (declining and/or ageing population)/	2.77	40
18	Lack of capacity to monitor the implementation of projects and regulations/	2.77	41
19	Loss of rural land due to uncontrolled urban growth and urban sprawl/	2.77	41
20	Abandoned ex-industrial sites/	2.77	41

	Answer options	Rating average	Response count
21	Increased social segregation in housing/	2.74	42
22	Lack of knowledge and of awareness how to reduce the carbon footprint of cities through planning/	2.69	41
23	Nonexistent or inaccessible statistical data on housing, urban development and land administration/	2.65	43
24	Increased homelessness/	2.64	40
25	Outdated cadastral and land registration systems that do not provide a basis for economic and social development/	2.62	41
26	Inefficient and nontransparent land administration systems, which create problems with security of tenure, transactions and evaluation of properties/	2.53	42
27	High level of corruption at the local level in dealing with land use and building permits/	2.46	41
28	Other (please specify)/		3

## Annex III

[ENGLISH ONLY]

### Reforms undertaken in housing, urban planning and land administration (Q5)

1. **Armenia:** A number of regulatory documents have been adopted in the housing sector: the Law on Apartment House Management, Five-Year Strategy on Improving Apartment House Management and Operation, Action Plan for Five-Year Strategy Implementation, and several governmental decisions and regulations to solve the housing problems of people who suffered in industrial and natural disasters. Radical reforms regulating the development of strategic town-planning documentation and administering licensing procedures were undertaken in urban planning in 2010-2011. The new legislative acts and amendment of the previous laws were aimed at the simplification of documentation development, optimization of project contents, reduction of licensing procedures, decrease in time and cost, and introduction of new procedures for the adoption of town master plans.
2. **Belarus:** Several policy and legislative reforms have been undertaken :
  - (a) Land Code 2008 was amended. As a result, legal entities can acquire private property rights on land via auction. Before the amendment, they could have acquired the rights only in special cases and there was no procedure regulating private property acquisition
  - (b) The President's Decree № 667 was adopted on 2.12.2007, which declared the unity of land parcel and the building. After the land is allocated by the state the land user is obliged to apply for the registration of rights within 2 months, otherwise the allocation decision can be declared invalid
  - (c) President's decree № 58 adopted in 02.09.2009 regulated in detail the reimbursement of damage to the owners of expropriated land. Detailed order of the allocation on the state owned land for the social housing needs was adopted
  - (d) President's Decree № 431 adopted on 23.09.2011. Legal entities and citizens are allowed to use the land allocated for residential purposes simultaneously for business purposes (tourism etc.) without any local authority's special decisions. Legal entities can buy the parcels of land that were earlier allocated to them with the right to use for the price of 70% of their cadastral value. Also, they can buy land from citizens (earlier - only local authorities).
3. **Croatia:** In 1997 the Government passed the Physical Planning Strategy, and in 1999 it approved the Action Plan and Physical Planning Programme of the Republic of Croatia. From 2004 to 2009 the physical planning of the coastal area was defined by the Physical Planning and Construction Act and the corresponding ordinance.
4. **Denmark:** Institutional reforms resulted with changes of administration from three tiers of government into two.
5. **Germany:** 1) Housing Reform of the federal system in 2006 which resulted in a transfer of responsibility for the promotion of housing to the regions Urban planning; 2) Bills for strengthening climate protection and sustainability in urban planning law; 3) Launch of the National Urban Development Policy



**6. Israel:** In addition to a policy of continuously updated planning and building codes and procedures, and in keeping with decisions made and objectives outlined at successive United Nations and World Urban Forums, the Government has taken numerous decisions, made policies, action plans for implementation and operates projects and programmes with the objective of promoting sustainable development, energy efficiency and preparedness for climate change. Some of these are:

- (a) 246 (2003) A Strategic Plan for Sustainable Development in Israel
- (b) 12 separate decisions (1998-2010) to promote the development of renewable sources of energy and solar energy in particular
- (c) 474 (2009) Israel's Preparedness for Climate Change and for Reduction of Carbon Emissions
- (d) 1504,2508 (2010) Drafting a National Plan for Reduction of Carbon Emissions in Israel "Green" Standards and Building Codes
- (e) 1045 (2011) Thermal Insulation for Residential and other buildings
- (f) 5281 (2011) Buildings Less Damaging to the Environment - (2012) New National Building Code under constant review to be incorporated into the Planning and Building Law Statutory and other plans
- (g) (approval stage) National Outline Plan 10 Photovoltaic Apparatus as a Preference for Development of Renewable Energy Sources
- (h) (preparation stage) Financial Mechanisms to Promote the Installation of Retrofit and Passive Energy Technologies and Reduce Energy Costs in New and Existing Residential Units Pilot programme to implement and measure the benefits of government funded retrofit in public housing projects.

**7. Italy:** Regional laws for the planning and building sector (e.g. Lombardy and others).

**8. Serbia:** A part of the Recommendation from the Country Profile on the Housing Sector is still the unofficial policy document in the housing sector.

**9. Spain:** The current policy paper on housing is the Housing Plan 2009-2012, affected by the Sustainable Economy Act 2011, and the Boost to the Rehabilitation Royal Decree 2011. In relation to urban planning the Toledo Declaration was approved in 2010, the Consolidated Text of the Land Act in 2008 and the Valuation Regulations in 2011.

**10. Tajikistan:** The development of legislation is a basis for reforms in the housing sector. Tajikistan has seen some progress in the development of relevant legislation to improve the housing sector in the following directions: property rights and their registration, privatization of public housing, housing management, planning and construction. The main legislative acts providing the framework for the housing policy and housing normative basis are the following:

- (a) The Law on Energy Saving, of May 10, 2002. No.29;
- (b) The Resolution on Procedures for Providing Teachers, Researchers of Educational, Professional Development and Retraining Institutions and Educational Publishers with Free Housing, Water Supply, Electricity and Heating Facilities in Urban and Rural Settlements of the Republic of Tajikistan, of June 13, 1996, No.270;
- (c) The Housing Code of the Republic of Tajikistan, of December 12, 1997, No.505;

- (d) The Law on State Registration of Real Estate and Property Rights, of March 20, 1998, No.375;
- (e) The Land Code of the Republic of Tajikistan, of December 13, 1996, No.326;
- (f) The Resolution of the RT Government on the Identification of Low-Income Families and Compensations for Energy and Natural Gas Consumption, of August 1, 2008, No.379;
- (g) The Resolution of the RT Government on the Concept of Social Protection in the Republic of Tajikistan, of December 29, 2006, No.783;
- (h) The Resolution of the RT Government on the Development of the Construction Complex until 2012, of December 2, 2006, No.518;
- (i) The Resolution of the RT Government on the Concept of Land Use, of August 31, 2004, No.349;
- (j) The Resolution of the RT Government on Benefits for Young Teachers, of May 3, 2006, No.197;
- (k) The Resolution of the RT Government on Procedures of Interest Free Credits for Civil Servants to Construct Residential Facilities and Improve Housing Conditions, of May 30, 2008, No.272;
- (l) The Constitutional Law on Local Governments, of May 17, 2004, No.28;
- (m) The Resolution of the RT Government on Procedures for State Recognition of Housing Facilities, of June 30, 2004, No.280;
- (n) The Law on Housing Privatization, of November 4, 1995, No.114;
- (o) The Law on Apartment House Maintenance and Homeowners Associations, of August 5, 2009, No.542;
- (p) The Law on Investments, of May 12, 2007, No.260;
- (q) The Law on Home Mortgage, of March 20, 2008, No.364;
- (r) The Resolution of the RT Government on Housing Privatization and Procedures for Computing the Value of Acquired Housing Facilities, of June 4, 1996, No.226;
- (s) The Resolution of the RT Council of Ministers on Tariffs for Privatized House Maintenance and Rent Rates for Public House Owners, of February 28, 1994, No.101;
- (t) The Resolution of the RT Parliament on the National Strategy of Tajikistan Development until 2015, of June 28, 2007, No.704;
- (u) The Statute of the State Unitary Enterprise “Housing Services and Utilities”, of July 31, 2001, No.357;
- (v) State Building Requirements and Standards;
- (z) Statutes and Provisions of Institutional Structures

**11. The former Yugoslav Republic of Macedonia:** A number of legal acts have been developed and approved, including: amendments to the Law on Construction Land which decentralizes management and responsibility for urban construction land to municipalities from the central government and Law on handling illegally con-

---

structed buildings and amendments to the law for real estate cadastre. The Government has also developed a study on Illegally Built Objects and Illegal Development and approved 4 Strategies for Management of State Construction Land and Public Assets, Poverty Reduction, Social Inclusion (in housing) and Strategy for Housing.

The plan for implementing the Housing Strategy has been divided into 7 tasks:

- (a) To improve the existing legal regulation
- (b) To strengthen the institutional capacities in the field of housing
- (c) To establish efficient and stimulating system of financing the housing
- (d) To encourage the construction of rental apartments
- (e) To prompt the buildings of apartments
- (f) To legalize those illegal building that satisfy the urban plans
- (g) The last task is to revitalize the existing housing capacities.

**12. Ukraine:** Eight laws are in the process of being amended; five government decisions have been adopted; nine orders of the Ministry issued; four research projects were completed and confirmed by the government Research Council.

## Annex IV

[ENGLISH ONLY]

### **Examples of policies, programmes or projects implemented in housing, urban planning and land management (Q6)**

- 1. Armenia:** Within the Statutory Programme on the Regeneration of Areas Destroyed by the 1988 Spitak Earthquake, a complex reconstruction of destroyed settlements is under way in compliance with the existing sanitary and urban development requirements for earthquake resistant construction. The complex reconstruction was launched in 2009 and is planned to be finished in 2013. This programme will solve the housing problems of 6,500 families deprived of homes during the earthquake. The programme includes a demonstration project supported by the UNDP GEF on the construction of several buildings with energy-saving facilities.
- 2. Azerbaijan:** State Programmes on Social Housing for Refugees from Armenia and Forced Migrants. State Programme of Regional Development (includes a housing component). State Programme of Baku Suburbs Development (includes a housing component).
- 3. Belarus:** Soft lending programmes for affordable housing have decreased since 2012 through the expanded State support for housing construction. The people are stimulated to handle their housing problems with the maximum involvement of their own funds, home mortgage instruments and housing construction savings.
- 4. Croatia:** The Ministry for Construction and Physical Planning established a programme on social housing. This programme enables creditworthy citizens who do not have their own houses or apartments to buy a property with the support of the Government and local municipality. In that programme land and utility equipment are financed or donated by local government, and loan conditions are more favourable than those of the market.

Under that programme, during the period from 2001 to 2012 5,500 housing units were built. The Government has also established housing care programme for Homeland War victims, and during the period from 1997 up to the present, 6,138 house units have been built. Third Programme from Croatian Government is the Housing Programme for Returnees, Former Holder of Tenancy Rights, and within operative plans that was provided 4,915 housing units ( benchmark for 2009, was 2,070). During the period from 1996 to 2012, the Government organized the refurbishment of 149,000 house units in towns and settlements, which had been destroyed during the Homeland War. These figures of refurbished units include different models of renewed housing units.

- 5. Cyprus:** The town planning “amnesty” or “regulation” arises from the proposed amendments of 2009 to the current national legislation concerning the Town and Country Planning Law, the Immovable Property Law, the Sale of Land (Special Execution) Law and the Regulation of Streets and Buildings Law.

The aspiration of the abovementioned amendments, which have been proposed on the basis of five draft bills, is the modernization of the legal framework that regulates the issue of licences for non-permitted expansions/amendments in existing developments, the issue of building permission certificates and, but not limited to, the issue of modernized title deeds. A town-planning amnesty has been proposed in order

to provide relief to the buyers from bearing the risk of not being given a completion certificate and title deed, due to some minor irregularities which are usually found to a great extent in already constructed buildings. Minor irregularities might, for example, be parking spaces that not having been designated.

**6. Finland:** The Government introduced a programme to reduce long-term homelessness.

**7. Georgia:** The Law on Recognition of Ownership Rights to Land in Legitimate Possession and Use by Physical Persons or Legal Entities of Private Law provides for the basic principles and conditions for legalizing the ownership rights to such lands. The law identifies two types of land: land in legitimate possession and use, and land occupied without permission.

It also specifies categories of land, which shall not be subject to recognition of ownership rights /legalization. These land parcels include: cattle transfer routes, , recreational zones, lands containing historical, cultural, natural and cult/religious monuments, protected territories, squares, streets, and lands containing reservoirs and hydro-technical buildings. Based on this law, a Presidential Decree has been adopted, which provides for the procedures for recognition of ownership rights, rules of operation of a commission of local self-governmental bodies, its composition and its member's legal capacity.

The Presidential Decree applies only to legalization of buildings or their parts (not land) built without permission or/and which violate the design for those buildings which were built before 2007.

On the basis of the Government resolution, the procedure for granting construction permits and the permit conditions were simplified.

According to national legislation, the registration system is based on the principle of legal unity according to which the real property consists of land (cadastral parcel) together with everything that is permanently attached to the land on the surface of the land. Thus, land and any building located on the land are considered as one property object. The owner of the cadastral parcel is also the owner of the building, which is built on the parcel and vice versa.

Apartments and business premises in multipurpose housing stocks are registered in the manner that each flat is attached to the ideal share of ownership over the whole real property (cadastral parcel). Land in legitimate possession (use) – State-owned agricultural or non-agricultural land parcel with buildings or without them, to which a person's right of legitimate possession had been conferred before enactment of this Law; also land illegally occupied before 1994 and recorded in the Archive of Technical Inventory. Land occupied without permission – State owned agricultural or non-agricultural land parcel with buildings or without them, which has been occupied without permission before enactment of this Law by a physical person, legal entity of private law or other organization determined by law and which are not disposed by the State at the time when ownership right recognition is requested.

**8. Germany:** The KfW promotional programme for energy-efficient construction and refurbishment of residential buildings is one of the most important instruments for energy saving and climate protection in the German building sector. From 2006 to September 2012 more than 2.9 million dwellings were supported with about 112 billion Euros.

**9. Ireland:** Regeneration programmes have been instituted mainly in larger cities. In Limerick city, a major programme is under way to clear former social housing schemes and replace them with a more sustainable model which is best suited to the challenges of the twenty-first century. By this programme, it is hoped to dispel some of the worst aspects of the former developments, including by tackling organized crime which had increased there over the years. Economic renewal of these areas is expected to result in a reduction in unemployment and poverty traps, with a corresponding rise in life quality and community building.

**10. Israel:** The National Clearance and Re-Construction Programme to increase urban densities and raise the standard of housing in dilapidated urban areas was adopted. Urban renewal according to modern building standards prevents dilapidation of the inner city and its housing stock, improves the urban environment and promotes retrofit for energy efficiency. The socio-economic strength of new residents arrests the crumbling of the inner city social fabric. Building in built areas makes advantageous use of land resources, existing services, infrastructure and institutions, contributes to the preservation of open spaces and helps to raise the level of disaster preparedness –e.g. newer and safer building regulations to mitigate the effects of an earthquake. The primary objective of the government Clearance and Construction programme is to stimulate new massive construction in built urban areas by creating conditions that encourage intensified free-market activity. Real estate transactions are privately funded. Experience has shown that urban revitalization succeeds when the following conditions are in place:

- (a) approved building rights enhance the profitability of urban revitalization
- (b) residents are the decision makers and the primary beneficiaries
- (c) plans adapt existing parcelling and infrastructure in order to expedite individual Clearance and Construction projects.

Local authority initiatives are encouraged as Government policy concentrates on the empowerment of municipalities. Municipalities are responsible for site selection, planning, completion of infrastructures and public institutions and for providing an information network to encourage public participation. Municipalities are also expected to operate public information networks and run public participation activities in accordance with the planning process. The focus is on economically viable sites comprising residential as well as mixed land uses. A Government fund helps municipalities to promote statutory plans for increased building rights at viable sites and to finance a private project manager.

Revenues generated by development fees derived from on-site activities are held in a closed municipal fund to finance on-site infrastructures and public institutions. Private entrepreneurial initiatives provide private funding for preparation & approval of statutory plans for increased building rights. Entrepreneurs are responsible for communication with residents and for drafting agreements with municipalities to finance infrastructures and public institutions. Government and municipal tax incentives for householders and entrepreneurs are in place.

“The objector resident” allows the majority of residents to sue an objector resident - torts suit - for an unreasonable refusal of the “Clearance and Re-Construction” transaction. A “Clearance and Re-Construction Assessor” is provided in a new legal proceeding which helps residents to assess whether the proposed transaction is fair and profitable – before they exercise their right to suing in court.

All transactions are transparent requiring full and transparent disclosure on the part of every person who works for the entrepreneur, or is in receipt of fees from the entrepreneur. All residents must receive equal compensation.

**11. Latvia:** Type of activity - EU fund, area of activity - The activity "Thermal insulation Improvement of Multi-Apartment Buildings" available amounts to 62.75 million LAT. The goal of the activity is to improve the energy efficiency of multi-apartment buildings, and to ensure energy efficiency and sustainability of the housing stock. The programme will be available until all funds are spent. After the renovation, thermal energy savings should not be less than 20%.

Apartment owners can be reimbursed for 50% of the total eligible costs. The following costs are supported: technical survey of buildings, energy audit of building, building design, preparation of estimates, construction works (renovation), building inspection and supervision. Eligible multi-apartment houses can receive funds if: (a) the buildings was placed in service during the period from 1944 until 1993; (b) one owner owns no more than 20% of the apartment; (c) non-residential floor space does not exceed 25% of the total floor space

**12. Lithuania:** The Programme for Modernization of Multi-apartment Buildings. The Government approved the National Housing Strategy on 21 January 2004. One of the goals of the strategy is to ensure efficient use, maintenance, renovation and modernization of the existing housing, and efficient energy use. To accelerate the insulation of multi-apartment houses and the modernization of the energy systems, the Programme for the Modernization of Multi-apartment Houses was approved by Government resolution No. 1213 on 23 September 2004.

The programme's main task was to provide support to home owners of multifamily buildings by introducing energy efficiency measures. The participants in the programme were the apartment owners, the Housing and Urban Development Agency, municipalities, commercial banks, housing-loan-insurance companies, housing administration companies, engineering consultant companies (preparing energy audits and investment proposals), contractors, etc.

In 2010, a financing mechanism (JESSICA) was developed, by which State support would comprise about 30% of the rehabilitation project value from 2011 onwards: 100 % support for technical documentation preparation and expenses for supervision of construction works if D class will be achieved; 15 % support for energy efficiency measures implementation if D class will be achieved; 100 % support for low-income families. JESSICA loan-maturity up to 20 years at fixed annual interest rate of 3 per cent. Under this programme, 500 multi-family houses were completely renovated.

**13. Portugal:** Special Rehousing Programme (PER and PER-families)-specific rehousing programmes, launched in the 1990s. These programmes consisted of rehousing in adequate dwellings households and persons who used to live/residing in slums.

(a) PROHABITA programme implemented since 2004. This programme finances and grants housing solutions for families/households with housing difficulties; promotes controlled-cost housing, reinforces rehabilitation and provides direct financial support for families to ensure rehousing in situation of natural disasters or catastrophes and emergency situations. The programme allows mainly the Municipalities to build, buy, rehabilitate or rent houses/dwellings.

(b) RECRIA programme launched in 2000. This rehabilitation programme supports the implementation of upkeep works and the improvement of degraded real estate and dwellings by way of the granting of incentives by the State and by the municipalities.

(c) SOLARH – programme created in 1999. The programme is intended to finance, in the form of an interest-free loan, the carrying out of works and the improvements to permanent owned housing and vacant housing owned by individual or public entities, including common parts of buildings; • Doorway 65 – Youth was created in 2007. The programme grants direct subsidies to young people from 18 to 30 years old for accessing the rental housing market.

**14. Republic of Moldova:** In 2007 a project on construction of social housing was launched, financed by the Council of Europe Development Bank. It was finished in 2011, with 4 housing blocks with 249 apartments built in 3 cities.

**15. Romania:** The “First House programme” is a governmental programme aiming to facilitate access to housing (either buying or building a house) for individual persons through loans guaranteed by the State.

**Financing:** The programme ensures the necessary financing for acquiring the first house in privileged conditions thanks to the State guarantee.

**Beneficiaries:** Individual persons who do not own a house (either alone or together with their spouse or other persons) and who do not have another housing mortgage.

**16. Serbia:** The first activity is implementation of the National Social Housing Strategy, which was adopted by the Government in February 2012 the second one is the Project on Local Social Housing Schemes, which will be implemented based on Loan agreement with the Central European Bank. The Building Directorate was charged by the Government with the responsibility for the construction of a residential and office complex on the site Barracks "Stepa Stepanović" Vozdovac in Belgrade (4616 apartments). The concept of spatial development is based on rebuilding the military barrack complex "Stepa Stepanović" as an affordable residential and commercial complex with support facilities. For information, please visit the website of the Building Directorate [www.gds.rs/](http://www.gds.rs/) and the Ministry of Construction and Urbanism [www.mgu.gov.rs/](http://www.mgu.gov.rs/)

**17. Slovenia:** Rent subsidies introduced.

**18. Spain:** Since the beginning of the 20th century (1911), successive housing plans have been developed to facilitate public access to social housing. The current 2009-2012 National Housing and Rehabilitation Plan follows the principles of the 2007 Leipzig Charter and pays attention to marginalized districts with aids to purchase and rent housing and urban renovation, the rehabilitation of existing buildings, the creation of initiatives for renovation and rehabilitation such as the Integrated Rehabilitation Areas (ARIS), Urban Renovation Areas (ARUS) and slum clearance. It also includes rehabilitation and energy efficiency initiatives such as the so-called RENOVE aids. Since the current plan ends in 2012, a new multi-year plan is being prepared that pays special attention to rented housing, a trend with a low percentage in Spain, and the rehabilitation and renovation of districts and buildings.

**19. Switzerland:** Energy saving programme in housing and other buildings. Subsidies constitute 10 %-15 % of the investment costs. The programme is financed by a tax on CO2-emissions legislated on the national level and implemented by the cantons.



**20. The Former Yugoslav Republic of Macedonia:** On 22 February 2011 the Law on handling illegally constructed buildings came into force. This law establishes the conditions, the way and procedures for recording and specifying the legal status and sanctions for those that have built illegally. Applications for legalization of illegally built structures could be submitted within a period of 6 months, from 1 March to 30 September 2011. After that date the inspections of the civil engineering became very strict.

The municipalities have been obliged to solve all these applications for a period of five years. The Ministry of Transport is continuously observing the implementation of the law and gives its support for successful realization of the process. Only structures that can be included in the urban planning documentation can be legalized. The Ministry has issued a Rule Book for including the illegally constructed structures within the urban plans.

Law ('Official Gazette of RM' No 23/11). The subject of this law are the illegally built objects on which all construction and installation works had been completed by the day on which this law came into force, and they represent a construction and functional whole.

Determination of the legal status implies the registration of the illegal object in the public book for registering real estate rights and fitting them into the urban-planning documentation, through a procedure that has been determined by this law. The procedure is implemented by the State administration body in charge of spatial management and by the local self-government units. To determine the legal status of an illegally built object, an application is submitted by the owner to the local self-government unit on whose area the illegal object is built.

**21. Turkey:** An Integrated Urban Development Strategy and Action Plan, a strategy paper which expresses the solution of the problems of urbanization, settlement and planning, was adopted for the period of 2012 - 2023. This is the first strategy paper, which addresses issues of urban development in an integrated way.

**22. Ukraine:** The State Social and Economic Programme on Affordable Housing for 2010-2017. The framework for identifying the main principles of housing policy in state support for people who need to improve their housing conditions is based on the Decree of the President of Ukraine of 8 November 2007 No.1077/2007 On Measures for Construction of Affordable Housing and Improvement of Housing Provision.

The programme acknowledges the construction of affordable housing with State support as a leading policy to secure the constitutional right to housing for the Ukrainian people. Implementation was initiated by the Ukrainian Government.

The resolution of the Cabinet of Ministers of 11 November 2009, No.1249 adopted the State Social and Economic Programme on Affordable Housing for 2010-2017, which provides for the development of unified principles of housing provision.

The programme includes new instruments of housing provision for the population, including young families and single young people, through co-financing of housing construction by the State and the people who need to improve their residential conditions. Thus at present two instruments are in operation within the programme: State coverage of 30% of expenses for the construction (acquisition) of affordable housing and easing of mortgage loans to provide affordable housing for people who need to improve their residential conditions. The mechanism of their operation and participation requirements is defined in the resolutions of the Cabinet of Ministers of 11 February 2009, No.140 and of 25 April 2012, No.343. The institution administering pub-

lic and other funds for programme implementation is the State Specialized Financial Agency “State Fund for the Promotion of Housing Construction for Young People”.

At the present stage of social and economic development of the country, the introduction of the “efficient homeowner” is a key element in the housing reform. The management system based on homeowners’ associations and the definition of the efficient homeowner are stipulated in the Law on the State Programme of the Housing Reform and Development for 2009-2014. At present Ukraine has 14, 651 homeowners’ associations operating in 17,418 apartment houses. The programme provides for the establishment of 45, 530 associations in 2014.

---