



Европейская экономическая комиссия

Комитет по жилищному хозяйству
и землепользованию

Семьдесят четвертая сессия

Женева, 7–9 октября 2013 года

Пункт 5 а) повестки дня

**Обзор осуществления программы работы
на 2012–2013 годы**

Устойчивое жилье и рынки недвижимости

Общий обзор деятельности, осуществленной Консультативной группой по рынку недвижимости

Записка Консультативной группы

Резюме

В настоящей записке приведена информация о деятельности, проводившейся Консультативной группой в течение двухгодичного периода 2012–2013 годов.

Комитету предлагается принять к сведению информацию об этой деятельности.

I. Введение

1. Консультативная группа по рынку недвижимости оказывает консультативную помощь Комитету по жилищному хозяйству и землепользованию и Рабочей группе по управлению земельными ресурсами по вопросам, связанным с сектором недвижимости.
2. В настоящем документе изложена деятельность Консультативной группы в период 2012–2013 годов, направленная на а) выполнение ее программы работы на 2012–2013 годы, которая приведена в приложении к настоящему документу, и б) подготовку руководящих принципов по созданию экологически устойчивых рынков недвижимости в соответствии с поручением, данным Комитетом на его семьдесят третьей сессии (документ ЕСЕ/НВР/170¹, пункт 55).

II. Основы политики для устойчивых рынков недвижимости

3. В 2010 году Консультативная группа опубликовала документ "Основы политики для устойчивых рынков недвижимости". Изложенные в нем принципы призваны помочь странам в развитии устойчивого сектора недвижимости. Цель публикации заключается в предоставлении рекомендаций по институциональным вопросам и поощрении применения более комплексного и всеобъемлющего подхода к созданию организаций по вопросам недвижимости, особенно в странах с переходной экономикой, и управлению их деятельностью.
4. По приглашению государств-членов Консультативная группа проводила национальные дискуссии за круглым столом в различных странах региона ЕЭК ООН. В ходе таких дискуссий государственные должностные лица и национальные и международные эксперты обсуждали присущие конкретным странам проблемы на национальных рынках недвижимости и рассматривали возможные методы применения принципов, определенных в "Основах политики", в целях формирования более эффективных, транспарентных и благоприятствующих экономическому росту рынков недвижимости.
5. Были проведены следующие дискуссии за круглым столом:
 - 27 января 2012 года. Дискуссия за круглым столом в Москве, организованная в сотрудничестве с Министерством экономического развития Российской Федерации и Всемирным банком. В центре дискуссии находился вопрос о том, каким образом гарантированные и надежно защищенные имущественные права в сочетании с точной и доступной информацией могут привлечь дополнительные инвестиции и активизировать экономический рост. Итогом дискуссии явилась рекомендация относительно создания рабочей группы по социальному жилью. Российская Федерация в настоящее время рассматривает законопроект о социальном жилье, и несколько участников дискуссии за круглым столом внесли свой вклад в разработку предлагаемого закона.
 - 21 июня 2012 года. Дискуссия за круглым столом в Рио-де-Жанейро, Бразилия, организованная в сотрудничестве с Международной федерацией маклеров по недвижимому имуществу. Она была проведена в качестве

¹ Размещен по адресу <http://www.unecce.org/index.php?id=29836>.

параллельного мероприятия в рамках Конференции Организации Объединенных Наций по устойчивому развитию (Конференция "Рио+20"). Обсуждения касались в первую очередь последствий ранее проведенных круглых столов и позволили заинтересованным сторонам прокомментировать "Основы политики".

- 4 сентября 2012 года. Дискуссия за круглым столом в Неаполе, Италия, организованная в сотрудничестве с Торговой палатой Неаполя и "Текноборса". Обсуждение было посвящено главным образом решению проблем, связанных с непоследовательным применением строительных норм и правил и отсутствием согласованного источника данных о недвижимости. Результатом дискуссии явилось создание рабочей группы, занимающейся разработкой закона, который будет предложен итальянскому парламенту.
- 23 ноября 2012 года. Дискуссия за круглым столом в Риме, организованная в сотрудничестве с Торговой палатой Рима и "Текноборса" и непосредственно посвященная руководящим принципам оценки рисков в сфере недвижимости (дополнительно рассматривается ниже).
- 15 января 2013 года. Дискуссия за круглым столом в Вашингтоне, О.К., организованная в сотрудничестве с Международной федерацией маклеров по недвижимому имуществу и Институтом оценки. В ходе круглого стола были обсуждены проект рекомендаций по оценке рисков, связанных с недвижимостью, и вопрос о методах применения этих руководящих принципов с целью повышения эффективности рынков недвижимости в Соединенных Штатах Америки. Участники согласовали итоговое заявление, в котором была признана важность систем оценки рисков, связанных с недвижимостью, для макроэкономической стабильности и роста и для деятельности Консультативной группы в этой области.

6. В течение всех дискуссий заинтересованные стороны представляли замечания относительно возможных вариантов пересмотра "Основ политики" для учета изменяющихся экономических условий.

III. Оценка рисков в секторе недвижимости и оценка недвижимости

7. Консультативная группа подготовила проект исследования, озаглавленный "Оценка недвижимого имущества и рыночных рисков для финансовых продуктов, основанных на недвижимости" (неофициальная записка 4²). В нем представлены руководящие принципы для применения механизмов точной и транспарентной стоимостной оценки недвижимого имущества, которое должно использоваться в качестве залогового обеспечения для получения финансовых продуктов.

8. В него включены критерии и методологии для оценки рисков, связанных с недвижимым имуществом, которая будет сопоставима с аналогичной оценкой и в других странах. На своей семьдесят третьей сессии Комитет одобрил предварительный проект исследования.

² Размещена по адресу <http://www.unece.org/index.php?id=32586>.

9. Исследование было рассмотрено Консультативной группой, Бюро Комитета и Бюро Рабочей группы и было опубликовано для ознакомления. Проекту этого документа были посвящены обсуждения на ноябрьском и январском круглых столах. В окончательном проекте отражены точки зрения высказавших свои предложения представителей правительств, неправительственных организаций, частных компаний и академических кругов.

10. Проект документа был также представлен на ежегодной конференции Всемирного банка "Земля и бедность" 11 апреля 2013 года.

11. Комитету предлагается одобрить окончательный проект.

IV. Стандарты стоимостной оценки и финансирование рынков недвижимости

12. Консультативная группа подготовила вопросы для анализа стандартов стоимостной оценки имущества в государствах – членах ЕЭК ООН. Эти вопросы были распространены в качестве составной части обследования Рабочей группы по управлению земельными ресурсами, касающегося установления критериев для систем управления земельными ресурсами, и представлены в последующей публикации (неофициальная записка б³).

13. 23 ноября 2012 года и 15 января 2013 года Консультативная группа провела два совещания за круглым столом, которые были посвящены стоимостной оценке недвижимости и оценке рисков, связанных с недвижимостью.

V. Экологизация рынка недвижимости

14. В соответствии с поручением Комитета, данным им на его семьдесят третьей сессии, Консультативная группа подготовила руководящие принципы для стран, желающих провести экологизацию национального сектора недвижимости. Они включают доклад об обследовании субъектов рынка недвижимости для оценки их отношения к экологически устойчивым рынкам недвижимости и резюме имеющихся руководящих принципов для сертификации зданий в качестве экологически устойчивых.

³ Размещена по адресу <http://www.unece.org/index.php?id=32586>.

Приложение

Программа работы на 2012–2013 годы⁴

Область I

Основы политики для устойчивых рынков недвижимости

Описание: Документ "Основы политики для устойчивых рынков недвижимости" был разработан Консультативной группой и опубликован в апреле 2010 года. Изложенные в "Основах политики" принципы служат странам руководством для развития надежно функционирующего сектора недвижимости. Цель "Основ политики" заключается в предоставлении рекомендаций по институциональным вопросам и поощрении применения более комплексного и всеобъемлющего подхода в целях создания и управления деятельностью организаций, занимающихся вопросами недвижимости, особенно в странах с переходной экономикой.

Деятельность, подлежащая осуществлению:

- a) организовывать, при наличии приглашения и финансирования, дискуссии за круглым столом в странах региона в целях содействия осуществлению "Основ политики". В настоящее время заинтересованность проявили Болгария, Румыния и Российская Федерация;
- b) обновить "Основы политики" с использованием результатов дискуссий за круглым столом и других рекомендаций.

Ожидаемые итоги:

- a) достижение более глубокого понимания национальными экспертами и директивными органами присущих конкретным странам проблем, связанных с сектором недвижимости; и создание сети с участием правительств и других национальных субъектов;
- b) обновление документа "Основы политики для устойчивых рынков недвижимости";
- c) совершенствование национальных правовых рамок для сектора недвижимости как результат осуществления принципов и рекомендаций, содержащихся в "Основах политики".

Область II

Оценка рисков в секторе недвижимости и оценка недвижимости

Описание: В настоящее время Консультативная группа осуществляет проект, посвященный вопросам недвижимого имущества и оценке рыночных рисков. Цель этого проекта заключается в разработке руководящих принципов (т.е. принципов и методов для определения рисков в секторе недвижимости) для применения точных и транспарентных оценочных механизмов в отношении недвижимости, подлежащей использованию в качестве залогового обеспечения финансовых продуктов. Они будут включать критерии и методологии для надлежащей оценки рисков, связанных с недвижимостью, которая будет сопоставима с аналогичными оценками в других странах. Их применение позволит го-

⁴ Информационная записка 3, принятая на семьдесят второй сессии, размещена по адресу <http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/sessions/docs2011/informal.notice3.rev1.pdf>.

сударствам-членам усовершенствовать свое национальное законодательство по вопросам недвижимости и оценке рыночных рисков.

Деятельность:

- a) провести исследование и анализ и провести сбор материалов, имеющихся у международных экспертов и организаций;
- b) подготовить резюме основных выводов и разместить их на сайте в режиме онлайн для получения дополнительных замечаний и предложений;
- c) разработать первый проект руководящих принципов по вопросам недвижимости и оценке рыночных рисков;
- d) организовать форум по оценке рисков и оценке недвижимости с целью представления, рассмотрения и обсуждения первого проекта; обратиться к участникам с просьбой представить дополнительные материалы;
- e) обобщить ключевые рекомендации и завершить работу над проектом руководящих принципов.

Ожидаемые итоги: завершение подготовки руководящих принципов по оценке рисков для рынка недвижимости.

Область III

Стандарты стоимостной оценки и финансирование рынков недвижимости

Описание: Консультативная группа содействует созданию более эффективных и развитых рынков за счет повышения надежности стандартов стоимостной оценки имущества и поощрения устойчивого финансирования сектора недвижимости. Эта деятельность будет осуществляться за счет усилий по укреплению потенциала и разработки исследования.

Деятельность:

- a) по крайней мере одно рабочее совещание по укреплению потенциала будет посвящено вопросу о стандартах стоимостной оценки и финансировании рынков недвижимости. Совещание (или совещания) будет направлено на укрепление потенциала национальных органов и частного сектора по обзору стандартов стоимостной оценки и вопросов, связанных с финансированием рынков недвижимости;
- b) в качестве вклада в деятельность Рабочей группы по проведению исследования с целью установления критериев для систем земельных кадастров будет разработано дополнительное исследование по стоимостной оценке недвижимости для целей налогообложения;
- c) при наличии финансирования, возможно, будут разработаны и опубликованы руководящие принципы политики в отношении стандартов стоимостной оценки и финансирования рынков недвижимости в сотрудничестве с другими субъектами в секторе недвижимости.

Ожидаемые итоги:

- a) укрепление национального потенциала для проведения стоимостных оценок и улучшение национальных стандартов стоимостной оценки;
- b) разработка исследования по стоимостной оценке имущества в качестве вклада в работу РГУЗР.