



ЭКОНОМИЧЕСКИЙ
И СОЦИАЛЬНЫЙ СОВЕТ

Distr.
RESTRICTED

НВР/Р.353
5 July 1995

RUSSIAN
Original: ENGLISH

ЕВРОПЕЙСКАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КОМИССИЯ

КОМИТЕТ ПО НАСЕЛЕННЫМ ПУНКТАМ

Пункт 5 б) предварительной повестки дня
пятьдесят шестой сессии,
Женева (18-20 сентября 1995 года)

СТРАТЕГИИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПОЛИТИКИ В ОБЛАСТИ ОБНОВЛЕНИЯ
ГОРОДОВ И МОДЕРНИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА*

СОДЕРЖАНИЕ

Глава I. ВВЕДЕНИЕ (НВР/Р.353)

- А. Социально-экономические и политические условия
- В. Обновление городов и жилищного фонда

Глава II. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ОБНОВЛЕНИЯ ГОРОДОВ (НВР/Р.353/Add.1)

- А. Государственная структура
- В. Жилищная политика

* Подготовлено целевой группой в составе г-на В. ФОРСТЕРА и г-на Х. ГРУБЕРА (Австрия), г-на К.Е. ХАНСЕНА (Дания), г-на И. ТОШИЧА (Венгрия), г-жи Е. ШОЛГАЙОВОЙ (Словакия) и г-на Е. ХАУРИ (Швейцария). Все стратегии разделены на четыре главы и по техническим причинам каждая из них издается отдельно (НВР/Р.353 и Adds.1-3).

СОДЕРЖАНИЕ (продолжение)

Глава III. ПОЛИТИКА В ОБЛАСТИ ОБНОВЛЕНИЯ ГОРОДОВ (НВР/Р.353/Add.2)

- А. Городская структура и районы, в отношении которых возникает проблема ухудшения состояния жилищного фонда
- В. История политики в области обновления жилищного фонда и городов
- С. Цели деятельности по обновлению городов и жилищного фонда

Глава IV. СТРАТЕГИИ В ОБЛАСТИ ОБНОВЛЕНИЯ ГОРОДОВ (НВР/Р.353/Add.3)

- А. Инструменты и механизмы
- В. Предоставление средств
- С. Задействованные факторы и их задачи
- Д. Деятельность в области обновления

Выводы

Библиография

1. ВВЕДЕНИЕ

А. Социально-экономические и политические условия

1. В большинстве стран региона ЕЭК значительное влияние на решение политических вопросов, касающихся жилищного фонда и населенных пунктов, оказывают неблагоприятные общеэкономические условия. Начиная с середины 80-х годов западные страны региона вступили в сложный экономический этап своего развития. Возникшие при этом проблемы были связаны с ростом безработицы, стагнацией или даже снижением реальных доходов и повышением дефицита государственного бюджета. В 80-е годы наметилась тенденция к отходу государства от деятельности на рынке жилья, однако в настоящее время в этой сфере происходят определенные изменения. Во многих случаях идет поиск новых вариантов: решения и меры носят более децентрализованный характер; вместо жестких, принудительных и дорогостоящих мер все чаще принимаются гибкие и оказывающие стимулирующее воздействие решения, которые с финансовой точки зрения являются менее обременительными для государственного бюджета. В западных странах укоренению этой тенденции могут способствовать обстановка стабильности, а также правовые и административные условия.

2. В большинстве стран центральной и восточной Европы неблагоприятная международная экономическая ситуация осложнилась радикальными экономическими и социальными изменениями, происходящими в этих государствах. Обширные институциональные и законодательные изменения пришлось на период экономического спада. Основы прежнего социального порядка были разрушены, а элементы новой социальной структуры пока еще только создаются.

3. Этот переходный период не мог не сказаться и на политике в области жилья и населенных пунктов. Следовало перераспределить обязанности и финансовые средства; возникла необходимость в ином порядке регулирования вопросов планирования, строительства и собственности, а также правовых аспектов аренды и других вопросов. Квартиротъемщики государственного жилья стали его владельцами, и огромный сектор жилья, ранее регулировавшийся государством, оказался в руках независимых местных административных единиц. Причем все это происходит в условиях отсутствия устоявшихся формул или моделей, которыми при принятии своих социально-экономических и политических решений могли бы руководствоваться местные власти. Слепое же копирование аналогичных западных моделей не дает желаемого эффекта. Кроме того, местные, районные и центральные административные органы располагают крайне ограниченными финансовыми средствами. Вследствие отсутствия финансовых средств неизбежно возникает вопрос об установлении приоритетов. При этом следует также учитывать такие новые и важные явления, как высокий уровень безработицы, общее обнищание и увеличение числа бездомных.

4. В странах центральной и восточной Европы процесс создания демократических структур и введения принципов рыночной экономики коренным образом изменяет общество, приводя

к дифференциации интересов и условий жизни. Переход к рыночной экономике означает утрату уверенности в завтрашнем дне, надежном жилье и зачастую приводит к разрыву социальных связей с коллегами по работе. Традиционные социальные связи распались, а новые пока еще только формируются. С одной стороны, в жизни человека повысилась доля риска, а с другой – у многих появился свой шанс в жизни. Все это относится и к сектору жилья.

5. В связи с приватизацией жилищного фонда индивидуум вступает в новые отношения со своим жильем. Раньше оно находилось на обслуживании государства, и каждый человек имел право на получение соответствующих услуг. Основной характерной особенностью жилых помещений была их потребительная стоимость, в связи с чем они могли эксплуатироваться по относительно низким ценам. После проведения реорганизации ответственность за ремонтно-эксплуатационное обслуживание зданий стала все больше перекладываться на плечи квартиросъемщика, а это, как правило, приводит к повышению эксплуатационных расходов. Приватизация также означает, что жилые здания стали рыночным товаром, и в конечном итоге неравноправный доступ к земле и собственности приведет к более неравному распределению богатства.

6. В силу дифференциации в функционировании экономики, эффективности государственного регулирования и в деятельности рынка в последние десятилетия жилищные проблемы в центральной и восточной Европе по сравнению с ее западной частью приобрели более насущный характер. Несмотря на различия, существующие в разных странах центральной и восточной Европы в отношении степени нехватки жилья и проблем его доступности, для всех из них наиболее характерной проблемой является плачевное состояние городских кварталов многоэтажной застройки, обусловленное практически полным отсутствием обслуживания и ремонта в течение последних десятилетий.

7. Сокращение бюджетных ассигнований в западной и восточной Европе может привести к тому, что государство полностью откажется от решения жилищных вопросов. Такая опасность особенно грозит центральной и восточной Европе, где проблема жилья стоит крайне остро, а в повседневной жизни доминируют более важные вопросы физического выживания. В течение определенного периода деградация жилья не будет иметь столь решающего значения из-за того, что резкий спад в новом жилищном строительстве обусловит нехватку жилых помещений, а напряженность на рынке будет продолжать увеличиваться. Кроме того, пожалуй, более важным является то, что без принятия контрмер существующий дефицит в области обновления жилья будет расти и дальше.

В. Обновление городов и жилищного фонда

8. Процесс обновления городов следовало бы, скорее, назвать процессом качественного улучшения состояния населенных пунктов, который включает в себя широкий круг мер, таких, как модернизация, ремонт и поддержание городских зданий и инфраструктуры, улучшение городской и сельской среды обитания, повышение качества социальных и торговых услуг и связанных с ними объектов, совершенствование городской и региональной

транспортных сетей, а также сохранение исторического, архитектурного и культурного наследия в городских и сельских районах.

9. Таким образом, деятельность в области обновления затрагивает все области структурной среды. Это означает, что для целей настоящего доклада мы ограничимся лишь некоторыми аспектами. Основной темой настоящего доклада является жилье и жилые районы и мероприятия по их обновлению. Особое внимание в нем уделяется положению в странах центральной и восточной Европы, а также их возможностям в области обновления. В этих странах деградация и разрушение жилых зданий приобрели огромные размеры при том, что экономические ресурсы являются весьма ограниченными. Вместе с тем даже в странах с ограниченными ресурсами следует искать приемлемые решения и претворять их в жизнь. Поэтому задача минимум должна заключаться в защите существующих зданий от дальнейшей деградации до периода ожидаемого экономического роста. Кроме того, в случае центральной и восточной Европы экономически трудный этап мог бы также быть использован для установления примерных направлений будущей деятельности. Это главным образом касается создания соответствующей правовой структуры, которая могла бы влиять на будущее развитие.
