



ЭКОНОМИЧЕСКИЙ
И СОЦИАЛЬНЫЙ СОВЕТ

Distr.
GENERAL

HBP/1999/7
1 July 1999

RUSSIAN
Original: ENGLISH

ЕВРОПЕЙСКАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КОМИССИЯ

КОМИТЕТ ПО НАСЕЛЕННЫМ ПУНКТАМ

Пункт 5 d) предварительной повестки дня
шестидесятой сессии
(Женева, 13-15 сентября 1999 года)

ПРАКТИЧЕСКИЕ РУКОВОДЯЩИЕ ПРИНЦИПЫ ОРГАНИЗАЦИИ
И ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНЫХ КОНДОМИНИУМОВ

Предложение по проекту, представленное Руководящей группой Совещания должностных лиц
в области землеустройства и составленное г-ном В. Фёрстером (Австрия),
г-ном Г. Гундерсенем (Норвегия) и г-ном Х. Родригесом (Испания)

Введение

1. Одним из приоритетов в политике всех стран с переходной экономикой является преобразование жилищного сектора в эффективный рыночный механизм. Вслед за политическими изменениями одним из первых важнейших политических вопросов в большинстве этих стран стало законодательное оформление приватизации жилого фонда и ее практическое осуществление. Население обычно положительно примаёт такую политику приватизации. Во многих странах с переходной экономикой приватизированное жилье в настоящее время составляет около 90% всего жилого фонда. По политическим причинам такая приватизация проводилась очень быстрыми темпами без надлежащей правовой, административной и финансовой основы. В Западной Европе такая основа формировалась в течение длительного периода времени. В странах с переходной экономикой приватизация жилья создала ряд трудностей, особенно в связи с многоквартирными жилыми комплексами, многие из которых были административно преобразованы в кондоминиумы. Для таких жилых комплексов характерны следующие проблемы:

GE.99-22132 (R)

- эксплуатация и ремонт;
- законодательство;
- организация, управление и принятие решений;
- финансирование и налогообложение;
- регистрация недвижимости и управление земельной собственностью;
- муниципальные услуги;
- спекуляция;
- преобразование жилых единиц в помещения, предназначенные для других целей (офисы и т.д.);
- социальная сегрегация и неравенство.

2. Кондоминиумы (или жилища, занимаемые владельцами) составляют важную часть жилого фонда в странах с рыночной экономикой. Частная собственность на такой вид жилья в форме организации кондоминиума имеет давнюю традицию в Западной Европе и Северной Америке. Доля такого жилья (включая дома, занимаемые одной семьей) в общем жилом фонде западной части Германии составляет 38%, в Нидерландах – 47% и в Ирландии – 80%.

3. Одно из преимуществ кондоминиума заключается в том, что жилец и владелец часто являются одним и тем же лицом, что облегчает принятие решений в области эксплуатации и ремонта и их практического осуществления. Жилища, занимаемые владельцами, контролируются жильцами, которые, однако, должны совместно решать вопросы, относящиеся ко всему зданию и прилегающей территории. Без хорошо организованного сотрудничества между жильцами, надлежащего законодательства, налогообложения и муниципальных услуг трудно, если вообще возможно, принимать и осуществлять решения в области эксплуатации и ремонта.

1. ЦЕЛИ И РАМКИ ПРОЕКТА

4. Приватизация жилья и организация кондоминиумов частных жилищ охватывают подавляющую часть существующего жилого фонда в странах с рыночной экономикой и станут одним из важнейших социальных, экономических и экологических элементов в дальнейшем процессе устойчивого развития населенных пунктов этих стран. В связи с этим крайне важно обеспечить эффективное функционирование этой организационной формы.

5. Цель проекта заключается в обеспечении национальных и местных органов власти в странах с переходной экономикой практическими руководящими принципами, касающимися необходимых законодательных, институциональных, организационных и финансовых структур и вариантов для решения проблем, связанных с приватизированным жильем в многоквартирных домах и других формах кондоминиумов. Такие руководящие принципы должны охватывать основные проблемы, связанные с кондоминиумами, в государственном и частном секторах и одновременно содержать практические советы и рекомендации.

6. В этих руководящих принципах будет рассмотрен следующий ряд основных тем, имеющих важное значение для эффективного функционирования кондоминиумов:

- Национальное законодательство по всем основным аспектам владения в форме кондоминиума;
- Нормы и правила внутреннего функционирования и эксплуатации кондоминиумов;
- Развитие муниципального сектора; пересмотр его роли в целях возложения реальной ответственности за собственность на отдельных владельцев кондоминиумов и организация кондоминиумов. В частности, это означает изменение роли и функционирования муниципальных компаний по обслуживанию жилья, которые в большинстве стран с переходной экономикой принадлежат государственному сектору;
- Развитие рынка услуг в частном секторе, охватывающего обслуживание, ремонт и эксплуатацию кондоминиумов;
- Разработка финансовой и налоговой систем и инвестиционных инструментов при максимальном стимулировании организации, обслуживании, ремонта и улучшения кондоминиумов;
- Обеспечение гарантий прав собственности в секторе многоквартирных домов и в жилых комплексах с различными формами собственности;
- Разработка ипотечных схем для удовлетворения потребностей домовладельцев. Развитие систем субсидий для домохозяйств с низкими доходами;
- Определение частного и совместного элементов в кондоминиумах и уточнение формы землевладения; правовой и институциональной основы управления земельной собственностью в том случае, если землевладелец и домовладелец не являются одним и тем же лицом.

II. ПРОЕКТ ПЛАНА РУКОВОДЯЩИХ ПРИНЦИПОВ

7. Предлагается следующий проект структуры руководящих принципов:

Введение

Часть I. ОРГАНИЗАЦИЯ ЧАСТНОГО ЖИЛЬЯ В ФОРМЕ КОНДОМИНИУМОВ В СТРАНАХ С ПЕРЕХОДНОЙ ЭКОНОМИКОЙ: НЫНЕШНЯЯ СИТУАЦИЯ И ТРЕБУЕМЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

1.1. Нынешняя ситуация

- приватизация жилого фонда;
- правовая основа;
- финансовые условия;
- институциональная структура;
- возможности частного сектора.

1.2 Требуемые изменения

- положения законодательства;
- финансовая помощь кондоминиумам;
- преобразование муниципальных служб;
- стимулирование развития услуг частного сектора.

Часть II. МУНИЦИПАЛИТЕТЫ И КОНДОМИНИУМЫ

- 2.1 Уточнение формы землевладения и управления земельной собственностью в кондоминиумах;
- 2.2 Муниципальная собственность в кондоминиумах;
- 2.3 Муниципальные организации по обслуживанию жилого фонда;
- 2.4 Переходные меры для обеспечения обслуживания кондоминиумов на период реорганизации муниципальных служб.

Часть III. СПРАВОЧНИК ПО РЕОРГАНИЗАЦИИ И ФУНКЦИОНИРОВАНИЮ КОНДОМИНИУМОВ

- 3.1 Права и обязанности;
- 3.2 Организационные единицы в кондоминиумах и разделение обязанностей;
- 3.3 Внутренние соглашения и правила;
- 3.4 Совещания в кондоминиумах;
- 3.5 Управление общей собственностью;
- 3.6 Организация кондоминиумов: практические шаги;
- 3.7 Правила управления;
- 3.8 Бюджет кондоминиумов;

- 3.9 Финансирование;
- 3.10 Эксплуатация, обслуживание, ремонт и модернизация;
- 3.11 Практические приложения.

III. МЕТОД И ГРАФИК РАБОТЫ

8. Руководящие принципы будут подготовлены целевой группой (3-4 квалифицированных эксперта), которая будет создана секретариатом в консультации с бюро Комитета. Представителям государственного сектора, местных органов власти, частного сектора и профессиональных НПО будет предложено сформировать консультативную (справочную группу) для содействия работе целевой группы.

9. В случае необходимости следует подготовить вопросник, который будет распространен среди стран ЕЭК для сбора информации и ознакомления с мнением этих стран. С тем чтобы придать этим руководящим принципам максимально практический характер, целевая группа предпочтительно должна проводить совещания в одной из стран ЕЭК и осуществлять однодневные поездки и/или проводить обсуждения с местными экспертами, занимающимися вопросами кондоминиумов. Следует максимально широко использовать имеющиеся на местах опыт и информацию. В работе могут использоваться последние результаты деятельности ЕЭК по различным странам, целевые исследования по реконструкции городов и модернизации жилого фонда и руководства по землеустройству.

10. График работы:

<u>Сентябрь 1999 года:</u>	Решение Комитета по осуществлению этой деятельности
<u>Конец октября/ноябрь 1999 года:</u>	Создание целевой группы и консультативной группы
<u>Январь 2000 года:</u>	Первое совещание целевой группы для рассмотрения плана руководящих принципов, источников информации, распределения обязанностей и установления графика работы (предпочтительно в стране с переходной экономикой для более полного понимания существующих проблем)
<u>Апрель 2000 года:</u>	Двухдневное рабочее совещание целевой и консультативной групп в одной из стран с переходной экономикой для рассмотрения проекта руководящих принципов
<u>Июнь 2000 года:</u>	Подготовка второго проекта
<u>Сентябрь 2000 года:</u>	Представление первого сводного проекта руководящих принципов Комитету (только на английском языке)
<u>Ноябрь 2000 года:</u>	Представление окончательного проекта для публикации
