



ЭКОНОМИЧЕСКИЙ
И СОЦИАЛЬНЫЙ СОВЕТ

Distr.
GENERAL

TRADE/WP.5/1999/10
16 September 1999

RUSSIAN
Original: ENGLISH

ЕВРОПЕЙСКАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КОМИССИЯ

КОМИТЕТ ПО РАЗВИТИЮ ТОРГОВЛИ, ПРОМЫШЛЕННОСТИ
И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

Рабочая группа по международной юридической
и коммерческой практике

Сорок восьмая сессия

29 ноября - 1 декабря 1999 года

(Пункт 5 б) предварительной повестки дня)

ДОКЛАД КОНСУЛЬТАТИВНОЙ ГРУППЫ ПО НЕДВИЖИМОСТИ (КГН)
ЗА 1998/1999 ГОД

1. С момента своего создания в 1997 году Консультативная группа по недвижимости (КГН) добилась значительных успехов в углублении понимания как государственным, так и частным сектором важности активного рынка недвижимости для функционирования рыночной экономики. В этой связи КГН уделяла основное внимание формирующемуся рынкам стран центральной и восточной Европы и Содружества Независимых Государств (СНГ).

2. Формирование активного рынка недвижимости принесет ощутимые социальные и финансовые блага людям (благодаря появлению возможности для реализации стоимости земельных активов и получения под них займов), а также экономические и демократические блага странам (за счет расширения базы собственности на активы и появления возможности для создания сбалансированного и справедливого режима налогообложения операций с землей). Наконец, общим результатом станет ощутимое увеличение прямых иностранных инвестиций в промышленность и деловую сферу.

3. Для формирования активного рынка недвижимости правительство при широкой поддержке должно сделать следующие шаги:

- разработать комплексную земельную политику и как минимум обеспечить скоординированное функционирование адекватных систем банковских операций с широкой клиентурой, ипотечного кредитования, страхования (в первую очередь не морского, а страхования имущества и жизни) и определения кредитоспособности;
- создать механизмы присуждения и передачи права собственности на землю (например, картография, регистрация земли, регистрация прав собственности);
- обеспечить применение стандартов в процессе оценки земельной собственности (например, оценка стоимости);
- создать надежные и транспарентные системы регистрации преимущественных прав в случае столкновения различных интересов в сфере земельной собственности; и
- создать действенные судебные системы для обеспечения уважения земельных и ипотечных прав (включая, при соответствующих обстоятельствах, конфискацию земельной собственности от имени кредитора в случае дефолта заемщика).

4. С учетом вышесказанного Председатель КГН и секретариат в текущем году вели следующую информационно-пропагандистскую работу:

- a) Дальнейшее распространение информации среди миссий всех государств и заинтересованных сторон, а также поддержание связи с Совещанием официальных органов землеустройства (в настоящее время именуется Рабочей группой по землеустройству).
- b) Участие, в частности, в следующих конференциях: Конференции Европейской группы Ассоциаций оценщиков, проходившей в Афинах в мае 1999 года; Конференции МИПИМ в Каннах (март 1999 года), на которой представитель КГН председательствовал на заседании, на котором представлялся основной доклад четырехдневного совещания, и на которой в состав группы экспертов входил представитель секретариата ЕЭК ООН; и Конференции "Инициатива 'Земля'", проходившей в Праге в апреле 1999 года.
- c) Признание стандартов оценки, разработанных Европейской группой Ассоциации оценщиков, пригодными для повсеместного принятия в регионе; встреча с Председателем и Секретариатом ТЕГОВА в Лондоне и разработка программы стимулирования внедрения этих стандартов в центральной и восточной Европе.

d) Общая поддержка Инициативы "Земля", благодаря которой в свою очередь значительно углубилось понимание государственным и частным секторами тех проблем, которые связаны с формированием жизнеспособных рынков недвижимости.

e) Подготовка в сотрудничестве с Инициативой "Земля" конференции в Праге в апреле 1999 года; координация последующей работы посредством поддержания связи и обмена корреспонденцией со всеми участниками с целью организации рабочих групп/форумов на центральноевропейской конференции Инициативы, которая состоится в Праге в ноябре 1999 года.

f) Обсуждения и контакты с другими органами, занимающимися проблематикой недвижимости (например, Центральноевропейской сетью ассоциаций недвижимости, Ассоциацией немецких ипотечных банков, Американской ассоциацией ипотечных банков).

5. Цели КГН значительно отличаются от тех задач, которые ставились перед другими подгруппами РГ.5. Создание групп по проектам "Строительство - эксплуатация - передача" (СЭП), по правам интеллектуальной собственности (ПИС) и по вопросам арбитража явилось попыткой решить проблемы в узких тематических областях. Перед КГН поставлена гораздо более широкая стратегическая задача, заключающаяся в развитии целого сектора рыночной экономики, играющего очень важную роль. Для формирования жизнеспособного рынка недвижимости требуется скоординированное обеспечение всех полностью функциональных элементов, указанных в пункте 3 настоящего доклада. Для обеспечения всех этих элементов от правительства требуются стратегические решения в очень широком спектре направлений государственной деятельности. Кроме того, достижение поставленных перед КГН целей даст гражданам непосредственные социальные и экономические блага.

6. Роль КГН заключается в обеспечении признания непреходящего значения института частной и переуступаемой собственности на землю. При наличии запросов со стороны принимающих стран она будет оказывать им конкретную консультативную помощь и организовывать подготовку кадров при наличии необходимых финансовых средств. В направляющей и стимулирующей деятельности КГН консультативное обслуживание и подготовка кадров одинаково важны. Обе эти задачи следует оценивать должным образом.

7. Консультативная и стимулирующая роль КГН особенно важна для стран, планирующих вступить в Европейский союз, с учетом необходимости обеспечения соответствия требованиям "Достижений Сообщества".

8. В текущем году стало очевидно, что все большее число международных органов (например, Всемирный банк) начинают признавать и понимать растущее значение для мировой экономики создания жизнеспособного рынка недвижимости, включающего все элементы, описанные в пункте 3 выше. Конкуренция различных учреждений в этих вопросах бессмысленна. Создание условий и основ для сотрудничества государственного и

частного секторов в обеспечении необходимых составляющих элементов должно вестись в общих, а не в индивидуальных интересах. ЕЭК ООН предлагается через КГН созвать совещание руководителей органов, которые сегодня начинают понимать непреходящее значение создания жизнеспособных рынков недвижимости. Главная цель такого совещания должна заключаться в определении и согласовании основных потребностей, нахождении ресурсов для выполнения поставленных задач и учреждении под эгидой ЕЭК ООН центрального органа для проведения подобных мероприятий в заинтересованных странах. В предварительном порядке предлагается провести такое совещание с участием Европейского союза, Всемирного банка, Европейского банка реконструкции и развития, Немецкой ассоциации ипотечных банков, Американского института страхования, Американской ассоциации ипотечных кредиторов, Центральноевропейской сети ассоциаций недвижимости, Смитсонского института недвижимости и ведущих глобальных частных органов, имеющих отношение к проблематике недвижимости в регионе (например, компаний, страхующих собственность, крупнейших промышленных предприятий со значительными потребностями в недвижимости). Это совещание предлагается провести во второй половине 2000 года, например осенью 2000 года в Женеве, в течение двух дней. Потребуется сформировать небольшой секретариат для подготовки повестки дня и дискуссионных документов, а также итогового заявления с изложением универсальных руководящих принципов оказания консультативной и иной помощи всем странам.
