

ЕВРОПЕЙСКАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КОМИССИЯ ОРГАНИЗАЦИИ ОБЪЕДИНЕННЫХ НАЦИЙ
ГЛОБАЛЬНЫЙ АЛЬЯНС ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
ИНСТИТУТ РАЗВИТИЯ ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАН

УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ И УРОВЕНЬ ЗАЩИЩЕННОСТИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ В РЕГИОНЕ ЕЭК ООН

Оценка представлений об уровне защищенности прав на жилье и земельные участки



ЕЭК ООН

Европейская экономическая комиссия
Организации Объединенных Наций



ЕЭК ООН

**Устойчивое развитие и уровень защищенности имущественных прав в
регионе ЕЭК ООН:**

Оценка представлений об уровне защищенности прав на жилье и
землю



Женева, 2022

Фотокопии или использование любой информации разрешены с указанием соответствующих источников.

Выводы, толкования и заключения, изложенные в данной публикации, принадлежат ее автору (ам) и необязательно отражают мнение Организации Объединенных Наций или ее должностных лиц или государств-членов.

Настоящий перевод является неофициальным.

Текст переведен Денисом Низаловым, отредактирован Александром Резановым. Любые вопросы будут обрабатываться переводчиком, который несет ответственность за точность перевода.

Используемые обозначения на любой карте в этой работе не выражают мнение Организации Объединенных Наций относительно правового статуса какой-либо страны, территории, города, района или их властей, или относительно делимитации границ или рубежей.

Ссылки, содержащиеся в данной публикации, предоставлены для удобства читателя и верны на момент выпуска. Организация Объединенных Наций не несет ответственности за постоянную точность этой информации или за содержание любого внешнего веб-сайта.

Данная публикация издана на английском и русском языках.

Публикация подготовлена Европейской экономической комиссией (ЕЭК ООН).

ВСТУПИТЕЛЬНОЕ СЛОВО

Защита прав собственности на жилье и земельные участки имеет решающее значение для экономического развития, улучшения состояния окружающей среды и социальной стабильности. Хотя институты имущественных прав в странах региона Европейской экономической комиссии ООН (ЕЭК ООН) относятся к кругу наиболее развитых структур такого рода, более 13 процентов взрослого населения региона не уверены в защищенности своих имущественных прав на землю и недвижимость. Эта неуверенность имеет место по ряду причин, среди которых основными являются риск повышения процентных ставок по кредитам под залог недвижимости, роста арендной платы и внутрисемейные конфликты, что указывает на взаимосвязь имущественных прав с гораздо более широким спектром отношений в нашем обществе.

В странах региона ЕЭК ООН сложился весьма разнообразный опыт регулирования имущественных прав: здесь давно оформившиеся наборы институтов соседствуют с относительно новыми системами, сформированными в результате исторически значимых событий XX века, в частности конфликтов, явлений массовой конфискации и приватизации имущества. Это разнообразие находит отражение в многообразии сочетаний механизмов и форм владения и пользования недвижимостью, а также уровней защищенности имущественных прав в странах региона. В рамках этих механизмов защищенность прав собственников находится на самом высоком уровне, тогда как права арендаторов намного менее защищены. Такие различия в уровне и причинах незащищенности имущественных прав представляют собой для органов власти как вызовы, так и возможность извлечь уроки из успешных примеров разработки и применения государствами-членами ЕЭК ООН инструментов государственной политики в этой сфере, которые обеспечивают защиту прав всех граждан, в том числе из наиболее уязвимых групп.

Данные Индекса имущественных прав (Prindex), представленные в настоящем докладе, получены в результате опроса, проведенного в 140 странах, в том числе в 50 странах региона ЕЭК ООН, на долю которых приходится 99 процентов населения региона. Неравенство в качестве жилья и его доступности, неформальное землепользование и жилищное строительство, неустойчивые или слишком зарегулированные рынки жилья, реституция прав собственности и постконфликтное восстановление прав – все это находит отражение в настоящем исследовании. Эти данные и их анализ представляют собой единственный в своем роде пример создания общей матрицы для оценки защищенности имущественных прав. Эти данные также помогают продемонстрировать эффективность институтов управления земельными ресурсами и правами собственности с точки зрения граждан и помогают правительствам в достижении конечной цели – обеспечения благосостояния граждан их стран.

Настоящий сравнительный доклад *«Уровень защищенности имущественных прав в регионе ЕЭК ООН: Оценка представлений об уровне защищенности прав на жилье и земельные участки»* содержит результаты анализа, которые могут представлять интерес для органов государственной власти, руководителей, представителей НПО и профессиональных ассоциаций в сфере земельных и жилищных отношений. Подготовка этого доклада является прекрасным примером сотрудничества Рабочей группы ЕЭК ООН по управлению земельными ресурсами (WPLA), Института развития зарубежных стран (Overseas Development Institute (ODI), Великобритания) и Глобального альянса по вопросам землепользования (Global Land Alliance (GLA), США).

Выводы и рекомендации настоящего доклада являются актуальными для работы ЕЭК ООН по поддержке правительств в их усилиях по достижению Целей устойчивого развития, связанных с развитием городов и земельных отношений, и реализации Новой программы развития городов и Женевской хартии ООН по устойчивому жилищному хозяйству.



Фредерик Зеттерквист

Председатель Рабочей группы ЕЭК ООН
по управлению земельными ресурсами

ВВЕДЕНИЕ

Рабочая группа по управлению земельными ресурсами (WPLA) является межправительственной группой экспертов и представителей правительственных организаций, которые занимаются вопросами регистрации и кадастрового учета земельных ресурсов в регионе Европейской экономической комиссии ООН (ЕЭК ООН). Данная Рабочая группа действует как вспомогательный орган при Комитете ЕЭК ООН по вопросам городского развития, жилищного хозяйства и землепользования.

Главные направления деятельности Рабочей группы связаны с законодательными, организационными, финансовыми, процедурными и техническими вопросами систем управления земельными ресурсами, включая проведение научно-исследовательских и проектировочных работ, обмен опытом в сфере государственной политики и предоставление необходимых консультаций. WPLA накапливает и обобщает общеевропейский опыт по различным аспектам управления земельными ресурсами, в том числе по вопросам сбора и обработки данных, управления и финансирования деятельности по администрированию земельных ресурсов. Группа предоставляет независимую международную платформу для обмена знаниями и поддержания диалога между правительствами стран региона посредством проведения семинаров по конкретным практическим вопросам, публикации методических рекомендаций и формирования подборок примеров надлежащей практики. Указанные здесь и другие виды деятельности направлены на оказание помощи государствам-членам ЕЭК ООН в дальнейшем развитии национальных систем управления земельными ресурсами. С более детальной информацией о деятельности Рабочей группы можно ознакомиться на сайте <https://unece.org/housing/working-party>.

Рабочая группа активно сотрудничает с Институтом развития зарубежных стран (ODI, Великобритания) и Глобальным альянсом по вопросам землепользования (GLA, Соединенные Штаты Америки) - организациями, которые занимаются разработкой и публикацией «Индекса имущественных прав» (Prindex). Этот индекс основывается на данных об имущественных правах на землю и жилую недвижимость, а также на уровне воспринимаемой защищенности этих прав по всему миру.

В рамках формирования Prindex ODI и GLA регулярно проводят опросы населения в 140 странах мира с целью получения сопоставимых в глобальном масштабе данных. Кроме того, Prindex принимает участие в детальном изучении уровня защищенности имущественных прав в отдельных странах и регионах. С 2016 года такие исследования были проведены в Бразилии, Буркина-Фасо, Колумбии, Индии, Нигерии и Танзании. Ряд новых исследований будет завершен к концу 2022 года. В ряде стран, в том числе в Танзании¹, Великобритании² и Соединенных Штатах Америки, данные Prindex используются при подготовке отчетности о достижении Цели устойчивого развития (ЦУР) 1.4.2. Проект Prindex поддерживают фонды UKAID³ и PLACE.

¹ <https://www.nbs.go.tz/index.php/en/prindex/399-2018-tanzania-baseline-survey-report-on-assessment-of-land-rights-and-tenure-security>

² <https://sdgdata.gov.uk/1-4-2/>

³ <https://www.ukaidirect.org/>

Проект Prindex приветствует использование этого уникального набора данных всеми заинтересованными сторонами в процессе планирования действий на местном и национальном уровнях с целью устранения причин незащищенности имущественных прав на землю и недвижимость. Эти данные также помогут определить, какие инструменты государственной политики и дополнительные исследования потребуются на региональном, национальном и субнациональном уровнях для дальнейшего укрепления защищенности имущественных прав.

Данные Prindex можно бесплатно скачивать, использовать в некоммерческих целях и анализировать. Они доступны на сайте www.prindex.net/data. Более подробную информацию о методологии, стратегии построения выборки и ответы на часто задаваемые вопросы можно найти по адресу: www.prindex.net/methodology.

ВЫРАЖЕНИЕ БЛАГОДАРНОСТИ

Выражаем признательность за подготовку данной публикации

Денису Низалову (Denys Nizalov), Университет Де Монтфорта/Глобальный альянс по вопросам землепользования;

Элизабет Тан (Elizabeth Tan), Институт развития зарубежных стран;

Крисси Поциу (Chryssy Potsiou), Афинский национальный технический университет;

Яну Лэнгдауну (Ian Langdown), Институт развития зарубежных стран;

Малкольму Чайлдрессу (Malcolm Childress), Глобальный альянс по вопросам землепользования;

Анне Локе (Anna Locke), Институт развития зарубежных стран.

При подготовке доклада также были использованы комментарии и материалы Бюро Рабочей группы по управлению земельными ресурсами (WPLA) Отдела по лесам, землепользованию и жилищному хозяйству Европейской экономической комиссии ООН (ЕЭК ООН), а также национальных и региональных экспертов.

Секретариат ЕЭК ООН по вопросам жилищного хозяйства и землепользования также выражает признательность своим членам и консультантам, которые внесли вклад в подготовку данной публикации.

Подготовка настоящего доклада была бы невозможной без щедрой поддержки со стороны основного донора проекта Prindex: фонда UKAid. Мы так же признательны за поддержку со стороны некоммерческой технологической организации PLACE, целью которой является создание и обслуживание инфраструктуры данных в общественных интересах.

Взгляды, представленные в настоящем докладе, принадлежат авторам и не обязательно отражают точку зрения донорских или партнерских организаций.



СОДЕРЖАНИЕ

ВСТУПИТЕЛЬНОЕ СЛОВО	iii
ВВЕДЕНИЕ.....	v
ВЫРАЖЕНИЕ БЛАГОДАРНОСТИ	vii
СПИСОК РИСУНКОВ.....	ix
СПИСОК ТАБЛИЦ	ix
АББРЕВИАТУРЫ И СОКРАЩЕНИЯ.....	x
Резюме.....	xi
Вступление	1
Почему имущественные права имеют большое значение	1
Методология опроса.....	3
1. Сопоставление уровней защищенности (незащищенности) имущественных прав в различных странах и на уровне региона.....	6
1.1. Оценка восприятия ЗИП.....	7
1.2. Причины незащищенности имущественных прав.....	10
1.3. Наличие официальных документов.....	14
1.3.1 Наличие официальных документов для всех видов имущественных прав	15
1.3.2 Наличие официальных документов и уровень ЗИП.....	16
2. Уровень незащищенности в зависимости от видов имущественных прав	17
2.1 Распределение видов имущественных прав	17
2.2 Степень незащищенности прав в зависимости от их вида	19
3. Выводы и общие рекомендации.....	21
Выводы для систем государственного регулирования рынков недвижимого имущества и земельных ресурсов.....	21
Необходимость дополнительных исследований	22
Необходимость повышения качества государственного управления	22
ЛИТЕРАТУРА	24
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	26

СПИСОК РИСУНКОВ

Рисунок 1.1. Процент взрослого населения, которое считает свои имущественные права на землю и другое имущество защищенными в странах региона ЕЭК ООН.....	9
Рисунок 1.2 Распределение стран региона ЕЭК ООН по уровню ЗИП	9
Рисунок 1.3. Доля взрослого населения, которая воспринимает свои имущественные права как защищенные или незащищенные, с указанием основной причины незащищенности.....	12
Рисунок 1.4. Причины незащищенности имущественных прав, в процентах от общего количества населения	13
Рисунок 1.5. Доля (%) взрослого населения, имеющая официальные документы на основную жилую недвижимость, с разбивкой по видам имущественных прав	16
Рисунок 2.1. Процент владельцев и арендаторов недвижимости; людей, которые пользуются собственностью, принадлежащей другим членам семьи; респондентов с другими имущественными правами.	18
Рисунок 2.2. Процент владельцев, арендаторов недвижимости, а также респондентов, пользующихся собственностью, принадлежащей другим членам семьи, которые считают свои имущественные права на основную жилую недвижимость незащищенными	20

СПИСОК ТАБЛИЦ

Таблица 1.1. Доля взрослого населения, которая считает свои имущественные права на землю и другое имущество незащищенными или защищенными.....	8
Таблица 1.2. Количество государств в группах, классифицированных по основным причинам незащищенности имущественных прав	11
Таблица А. Уровень воспринимаемой защищенности имущественных прав в разрезе стран	26
Таблица Б. Причины незащищенности имущественных прав в разрезе стран	27
Таблица В. Наличие официальных документов.....	29
Таблица Г. Воспринимаемая незащищенность имущественных прав в зависимости от наличия официальных документов или вида имущественных прав.....	31

АББРЕВИАТУРЫ И СОКРАЩЕНИЯ

ВЕКЦА	Страны Восточной Европы, Кавказа и Средней Азии
ВБ	Всемирный банк/ World Bank
ЕС	Европейский Союз ⁴
ЕЭК ООН	Европейская экономическая комиссия Организации Объединенных Наций
ЗИП	Защищенность имущественных прав
НПО	Неправительственные организации
ЦУР	Цели Устойчивого Развития
COVID-19	Инфекционное заболевание, вызываемое коронавирусом острого респираторного синдрома 2 (SARS-CoV-2). Впервые обнаружен в 2019 году и вызвал глобальную пандемию 2020-2022 годов.
FAO	Продовольственная и сельскохозяйственная организация ООН/ Food and Agriculture Organization of the United Nations
GLA	Глобальный альянс по вопросам землепользования/ Global Land Alliance, США
ODI	Институт развития зарубежных стран/ Overseas Development Institute, Великая Британия
Prindex	Индекса прав собственности
UN Habitat	Программа Организации Объединенных Наций по населенным пунктам/ United Nations Human Settlement Programme
WPLA	Рабочая группа ЕЭК ООН по управлению земельными ресурсами

⁴ Список стран, которые отнесены в этом докладе к Европейскому Союзу, отражает состав ЕС на 2019 год, когда были собраны данные Prindex, и включает Великобританию.

РЕЗЮМЕ

Защищенность имущественных прав на земельные участки и жилую недвижимость является ключевым фактором экономического развития, экологической устойчивости и социальной стабильности, что отражено в Целях устойчивого развития ООН (ЦУР). Вместе с тем, более миллиарда человек по всему миру считают свои имущественные права недостаточно защищенными и боятся лишиться права пользования своими земельными участками или объектами недвижимого имущества. Население стран, относящихся к региону Европейской экономической комиссии Организации Объединенных Наций (ЕЭК ООН), занимает одно из ведущих мест в мире по материальной обеспеченности, а регион в целом является одним из наиболее развитых в плане институционального и инфраструктурного обеспечения имущественных прав. Тем не менее, более 13 процентов взрослого населения в регионе не считают свои права на земельные участки и объекты недвижимости защищенными. В совокупности это составляет 130 миллионов человек, т.е. больше, чем все взрослое население Франции, Германии и Греции вместе взятых. Следствием такой оценки своих имущественных прав является то, что эта часть населения может избегать инвестиций в жилье, земельные участки и развитие собственного бизнеса, или же избегать операций на рынке недвижимости. При этом такие люди вынуждены расходовать дополнительные средства на охрану своей собственности из-за опасений потерять уже сделанные инвестиции или даже полностью утратить свои имущественные права.

В настоящем докладе используются данные о воспринимаемых уровнях защищенности имущественных прав на землю и недвижимое имущество в регионе ЕЭК ООН с целью выработки практических рекомендаций относительно того, как при помощи государственной политики, дальнейших исследований и правозащитной деятельности повысить уровень защищенности таких прав. Этот доклад базируется на данных, полученных в результате первого в истории опроса населения о сопоставимых в глобальном масштабе уровнях воспринимаемой защищенности имущественных прав в 140 странах – данные Индекса имущественных прав (Prindex)⁵. Данные содержат информацию и о 50 (из 56) государствах-членах ЕЭК ООН, собранную в 2018-2019 годах, непосредственно перед вспышкой пандемии COVID-19.

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Уровни воспринимаемой защищенности имущественных прав в регионе ЕЭК ООН относительно высоки в сравнении со среднемировыми показателями – около 84 % взрослого населения считают, что их имущественные права гарантированы. На глобальном уровне этот показатель составляет 72 %. К странам с наиболее значительной долей населения, которая считает свои имущественные права защищенными, относятся Австрия, Дания, Финляндия и Швеция.

Значительная часть респондентов из числа взрослого населения имеет официальные документы, подтверждающие их имущественные права. Около 89 % взрослого населения, проживающего в регионе ЕЭК ООН, располагают документами, которые подтверждают их права на основную недвижимость (жилье) и прилегающие земельные участки, что выше среднемирового показателя, равного 74%. Наличие или отсутствие официальных документов существенно зависит от вида имущественных прав. Так, среди собственников жилья и другой недвижимости официальные

⁵ <https://www.prindex.net/>

документы имеют 97% респондентов, в то время как среди арендаторов доля таких респондентов составляет 83 %, а среди участников опроса, которые проживают в жилищах, принадлежащих другим членам семьи, о наличии официальных документов сообщили 81% респондентов.

Собственников и арендаторов жилья в регионе ЕЭК ООН в процентном отношении больше, чем в других регионах мира, однако соотношение различных форм имущественных прав значительно отличается между странами и группами стран внутри региона. Около 52 процентов взрослого населения в странах ЕЭК ООН считают себя собственниками или совладельцами своей основной жилой недвижимостью и прилегающих земельных участков, тогда как среднемировая доля таким образом определяющих себя респондентов составляет 49%. Около 23 % опрошенных проживает в домах, принадлежащих другим членам семьи, при этом среднемировой показатель составляет 29%. Арендует жилье около 22% взрослого населения, что выше среднемирового показателя, составляющего 15%. Другие механизмы реализации имущественных прав являются гораздо менее распространенными в регионе ЕЭК ООН (лишь восемь процентов респондентов указали на наличие каких-либо иных форм пользования основным жильем). При этом в регионе аренда жилья более распространена в странах Северной Америки – 29% взрослого населения, а в странах Европейского Союза (ЕС) этот показатель составляет 25%. Самая низкая доля арендаторов недвижимости наблюдается среди жителей стран Восточной Европы, Кавказа и Центральной Азии (ВЕКЦА) (9%) вместе с самым высоким процентом собственников (55%). Использование жилья, которое принадлежит другим членам семьи, имеет наибольшее распространение в странах ВЕКЦА (34%).

Арендаторы недвижимости чаще всего воспринимают свои имущественные права как менее защищенные по сравнению с собственниками, пользователями семейного имущества и лицами, прибегающими к иным формам пользования. Почти каждый четвертый арендатор (24%) в странах региона ЕЭК ООН воспринимает свои имущественные права как незащищенные. Такие оценки значительно разнятся в субрегионах. Этот показатель является самым низким в Северной Америке и самым высоким – в странах ВЕКЦА, где доля таких респондентов достигает 45% (по сравнению с 34% на глобальном уровне). Вторая по степени незащищенности имущественных прав группа – это люди, проживающие в домах, которые принадлежат другим членам семьи.

Основной причиной незащищенности имущественных прав, которую называют респонденты, является то, что владелец недвижимости может потребовать освободить занимаемое жилище. Эту причину указывают чаще, чем любую другую – примерно 6% всех респондентов или 64 % респондентов, которые воспринимают свои имущественные права как незащищенные. В реальном выражении эта доля составляет около 60 миллионов человек взрослого населения, проживающего в регионе ЕЭК ООН. Второй наиболее часто упоминаемый источник незащищенности имущественных прав – финансовый: около 5% взрослого населения в странах ЕЭК ООН указывают на свое финансовое положение как повод для беспокойства, хотя в различных странах региона эта доля населения варьируется. Эта причина связана с потенциальной неспособностью респондентов осуществлять ипотечные или арендные платежи, платить налоги или оплачивать счета за коммунальные услуги. Значительное преобладание финансового источника незащищенности напрямую связано с проблемой финансовой доступности жилья, которая обсуждается политиками и практиками в регионе.

РЕКОМЕНДАЦИИ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ

Представленные в настоящем докладе выводы свидетельствуют о том, что для защиты имущественных прав государственная политика должна охватывать более широкий круг вопросов, не ограничиваясь лишь обеспечением официальными документами и защитой прав собственников. Поэтому, помимо применения таких традиционных инструментов, как обеспечение официального подтверждения прав собственности и поддержка операций на рынке недвижимости, усилия, направленные на защиту имущественных прав в странах ЕЭК ООН, должны включать в себя меры, направленные на укрепление защиты прав арендаторов. Набор инструментов государственной политики должен также включать в себя меры по защите прав населения, которое пользуется имуществом других членов семьи, особенно прав молодежи, и меры по устранению финансовых причин незащищенности имущественных прав. К таким инструментам относятся:

- временная приостановка выплат арендной платы или мораторий на выселение из жилья на периоды экономических спадов или введение соответствующего компонента в пособие по безработице для арендаторов и держателей ипотеки, для которых такое жилье является основным. Ряд стран региона уже продемонстрировали примеры успешного применения таких мер. Поэтому улучшение обмена практическими знаниями и усиление сотрудничества между странами могли бы стать первыми действенными шагами в реализации предложенной политики в сфере имущественных прав.
- государственные программы, делающие получение жилья в собственность более доступным, например, путем предоставления ипотечных кредитов с низкой процентной ставкой гражданам, которые впервые приобретают жилье, могут помочь в обеспечении прав на имущества за счет понижения цен и упрощения процесса.
- Правительства могли бы также рассмотреть возможности для расширения существующего жилищного фонда на рынке аренды, в частности, с помощью регулятивных инструментов зонирования или с помощью программ обеспечения социальным жильем, направленных на увеличение доступного по цене жилищного фонда.

Регулярные публикации результатов опросов об уровне защищенности имущественных прав в регионе ЕЭК ООН, включая данные о странах ЕС и ВЕКЦА, будут способствовать укреплению политического диалога, более тщательному анализу государственных программ, а также обмену знаниями и опытом в сфере имущественных прав.

ПРОБЕЛЫ В ИССЛЕДОВАНИЯХ

Хотя результаты исследования на основе данных Prindex указывают на широкий спектр возможностей по дальнейшему укреплению имущественных прав, они также свидетельствуют о необходимости сбора и анализа дополнительных данных для лучшего выявления наиболее уязвимых групп населения в различных странах региона и понимания основных причин незащищенности имущественных прав. Такие исследования помогут органам государственной власти при разработке, внедрении и мониторинге более прицельных инструментов государственной политики, направленных на повышение уровня защищенности имущественных прав, ускорение прогресса в достижении ЦУР и укрепление основ экономического роста.

Направления дальнейших исследований, направленных на ликвидацию пробелов в политике и повышение уровня защищенности имущественных прав, включают в себя, в частности:

- сбор новых массивов сопоставимых данных об уровне восприятия защищенности имущественных прав во всех странах региона ЕЭК ООН, что позволит сформировать временные ряды данных для анализа государственной политики и коммуникаций с общественностью;
- объединение данных Prindex с данными из административных источников, включая данные о полноте официальной регистрации имущественных прав, о количестве операций и ценах на рынках недвижимости, количестве споров в сфере имущественных прав, а также статистические данные о количестве случаев принудительного выселения и объеме бюджетных поступлений в виде налога на недвижимость;
- апробацию новых методик оценки воспринимаемой защищенности имущественных прав на основе применения административных данных, судебной статистики, экспресс-опросов, статистики поисковых запросов в Интернете, результатов дистанционного зондирования и пространственной интерполяции. Применение таких методик может позволить осуществлять измерения уровня защищенности имущественных прав с более детальной разбивкой по территориям с меньшими затратами и более часто.

НЕОБХОДИМОСТЬ БОЛЕЕ ШИРОКОМАСШТАБНОГО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ

На уровень восприятия защищенности имущественных прав влияют не только улучшения технического и юридического характера в сфере управления земельными ресурсами и недвижимостью, но и степень понимания людьми своих прав, а также уровень их доверия к правительству своих стран. Это доверие можно выстраивать путем общего улучшения механизмов государственного управления, а также четкого и ясного информирования населения об изменениях, которые повышают уровень защиты и обеспечивают полноту реализации имущественных прав. Особенно это касается более уязвимых слоев населения. Усилия, направленные на повышение осведомленности как отдельных лиц, так и домохозяйств в целом об их имущественных правах посредством информационно-просветительских кампаний, помогут обеспечить поддержку и в более широком спектре изменений в государственном управлении, а также повысить значимость имущественных прав в целом.

Для проведения таких кампаний и разработки более широкого набора политических инструментов и программ необходимо объединить усилия широкого круга заинтересованных сторон. В этот круг должны входить неправительственные организации (НПО), представляющие уязвимые группы населения, профессиональные ассоциации, действующие в земельном и жилищном секторах, а также представители органов государственного управления, ответственных за принятие ключевых решений. Международное сообщество могло бы помочь в повышении уровня защищенности имущественных прав путем информирования о связанных с землепользованием ЦУР ООН и о «Добровольных руководящих принципах ответственного управления владением и использованием земельными, рыбными и лесными ресурсами в контексте национальной продовольственной безопасности» (VGGT) (FAO, 2012), что способствовало бы повышению уровня благосостояния миллионов людей в регионе.

ВСТУПЛЕНИЕ

Высокий уровень защищенности имущественных прав (ЗИП) на земельные участки и жилье является одним из основных движущих факторов экономического развития, улучшения экологической обстановки и социальной стабильности. Он способствует развитию в целом ряде направлений, в частности, в сферах привлечения инвестиций в недвижимость, повышения плодородия земель, сокращения численности малоимущих, развития «умных» и инклюзивных городов, а также построения более инклюзивного и справедливого общества в целом. Для более эффективной защиты имущественных прав требуются консолидированные усилия органов государственного управления и гражданского общества. Для этого также необходимо чётко понимать, на каком уровне находится ЗИП в настоящее время, выявлять наиболее уязвимые группы населения и иметь представление об эффективности государственных программ и практике их применения в различных странах и регионах.

Основная цель настоящего доклада – предоставить информацию о воспринимаемом населением стран-членов ЕЭК ООН уровне защищенности имущественных прав для последующего использования этих данных представителями органов государственной власти, научного сообщества, гражданского общества, а также другими заинтересованными сторонами. Это позволит государствам, входящим в ЕЭК ООН, иметь основу для измерения своего прогресса на пути к достижению связанных с землепользованием ЦУР, а также хода работы в рамках иных механизмов развития. Наличие таких данных поможет также оценить эффективность изменений в сфере управления земельными ресурсами, земельных реформ в прошлом и будущем. Наконец, это повысит уровень осведомленности государственных деятелей и широкой общественности о том, какое значение имеет высокий уровень защищенности имущественных прав.

Данный доклад рассматривает связь между степенью ЗИП, с одной стороны, и уровнями экономического развития и благосостояния граждан, с другой. В нем также показано, каким образом можно измерять уровни ЗИП в условиях различных институциональных механизмов, проводя эту работу последовательно и получая сопоставимые данные. Раздел 1 содержит информацию об уровне ЗИП в различных странах, входящих в ЕЭК ООН, и краткое изложение основных причин незащищенности таких прав. В Разделе 2 представлено распределение форм имущественных прав (в частности, собственность или аренда), а также описываются различия в уровне воспринимаемой ЗИП в зависимости от формы этих прав. В Разделе 3 предлагаются выводы и рекомендации по усовершенствованию государственной политики с целью дальнейшего повышения уровня ЗИП и улучшения управления земельными ресурсами в странах ЕЭК ООН.

ПОЧЕМУ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА ИМЕЮТ БОЛЬШОЕ ЗНАЧЕНИЕ

Жилье и земельные участки являются наиболее ценными активами для большинства домохозяйств в мире. Когда люди лишены уверенности в своих правах на землю и другое имущество, им трудно планировать свое будущее или инвестировать средства в улучшение жилья, благоустройство и повышение плодородия земель. Страх перед выселением или отъемом земельных участков без надлежащей компенсации может привести к большим затратам времени и усилий на охрану этой собственности. Такие затраты отвлекают ресурсы от других видов полезной социально-экономической деятельности, таких как забота о детях или оплачиваемый труд. Кроме того, продолжая пользоваться этими объектами недвижимости в опасных условиях в зонах конфликтов, эти люди могут оказаться под угрозой применения насилия. Вместе взятые, эти проблемы

усугубляют социально-экономическое неравенство и препятствуют устойчивому экономическому росту (см. Besley, 1995). Незащищенность имущественных прав может также препятствовать развитию рынков аренды земли и жилой недвижимости, ухудшая производительность, подрывая инвестиционную привлекательность, мобильность трудовых ресурсов и финансовую доступность жилья для населения.

Известно, что низкий уровень ЗИП представляет собой проблему, однако недостаточно хорошо известно, кто и где именно страдает от этой проблемы, а также как проявляется ее действие и в чем ее причина. Эта проблема является комплексной, и отсутствие данных для сравнительного анализа на глобальном уровне не позволяло нам полностью понять, какие масштабы имеет эта проблема и какие способы ее решения будут наиболее эффективными в тех или иных условиях. Кроме того, отсутствие достоверной информации об этой проблеме не дает возможности уделять ей должное внимание на местном, национальном и международном уровнях.

«Индекс имущественных прав» Prindex дает возможность количественно оценить эту проблему и впервые в истории на глобальном и региональном уровнях провести оценку восприятия людьми степени защищенности их имущественных прав на землю и жилье. Эта оценка основывается на субъективном восприятии степени ЗИП. Понимание того, как люди воспринимают степень ЗИП, имеет решающее значение по двум причинам:

1. Во-первых, персональное восприятие влияет на поведение людей. То, насколько защищены человек считает свои имущественные права, влияет на принимаемые им решения относительно использования, инвестиций, защиты, участия в рыночных операциях и цен на недвижимое имущество. Эти решения имеют социальные, экономические и экологические последствия. Например, если фермеры опасаются, что у них могут насильно отобрать землю до сбора урожая, мала вероятность того, что они будут вкладывать средства в повышение плодородия таких земель, несмотря на то что такие инвестиции могли бы иметь долговременный позитивный эффект на урожайность и доходы фермеров и местной общины, а также повлиять на снижение уязвимости земельных участков к изменениям климата. То же самое касается и инвестиций в повышение качества жилья, в частности, улучшение его энергоэффективности.
2. Во-вторых, сбор данных о субъективном восприятии степени ЗИП позволяет сравнить уровни защищенности прав в различных институциональных системах управления недвижимостью и земельными ресурсами в разных странах. Кроме того, такой подход позволяет провести оценку степени защищенности прав, устанавливаемых в рамках гораздо более широкого, чем собственность или аренда, круга форм имущественных отношений, включая ситуации пользования жильем, не оформленным официально.

Проект Prindex предоставляет в открытый доступ данные о воспринимаемых уровнях ЗИП, которыми могут пользоваться органы государственной власти, предприятия, представители гражданского общества и донорские организации для формирования лучшего понимания данной проблемы. Это дает возможность широкому кругу заинтересованных сторон целенаправленно разрабатывать адаптированные к ситуации и более эффективные инструменты государственной политики и стратегические решения, а также реагировать на потребности наиболее уязвимых групп населения. Это также позволяет проводить мониторинг и оценку эффективности земельной и других реформ, направленных на урегулирование и защиту имущественных прав, повышение качества управления земельными ресурсами или информирования населения (см. Broegaard, 2005).

Данные, полученные в рамках проекта Prindex, предоставляют государствам в регионе ЕЭК ООН уникальную возможность для оценки прогресса на пути к достижению ЦУР, связанных с вопросами управления земельными ресурсами. Это немаловажно для региона, в котором проживает около 1,3 миллиарда человек, один миллиард из которых относится к взрослому населению⁶. Использование этих данных странами региона ЕЭК ООН поможет обеспечить соблюдение принципов, изложенных в Женевской хартии Организации Объединенных Наций об устойчивом жилищном хозяйстве (United Nations, 2014a) и в Рамочном документе ООН об основах политики для обеспечения устойчивых рынков недвижимости (United Nations, 2019). Настоящий доклад дополняет Региональный отчет «НАВИТАТ III» о ситуации в странах региона ЕЭК ООН (United Nations, 2017b). На передний план выдвигаются вопросы, связанные с неравенством жилищных условий и доступности жилья, неформальное землепользование и жилищное строительство, неустойчивые или чрезмерно зарегулированные рынки жилья, реституция прав собственности и постконфликтное восстановление прав. Все перечисленные вопросы имеют первостепенное значение для правительств в государствах региона ЕЭК ООН⁷.

Кроме того, данные Prindex в качестве первого глобально сопоставимого набора данных, дают уникальную возможность для осуществления оценки уровня ЗИП на региональном уровне – в странах ЕЭК ООН, ЕС и ВЕКЦА. Эти данные также помогут отслеживать процесс реализации реформ в регионе ЕЭК ООН, в частности, направленных на развитие частной собственности и рынков недвижимости после распада систем централизованного планирования, а также проведения массовой приватизации земель и жилищного фонда.

МЕТОДОЛОГИЯ ОПРОСА

В рамках проекта Prindex оценка уровня воспринимаемой ЗИП осуществлялись посредством опроса взрослого населения, проведенного в период 2018-2019 г. г. в 140 странах на основе национально репрезентативных выборок. Анкеты были разработаны таким образом, чтобы обеспечить сопоставимость восприятия ЗИП между различными национальными и местными системами регистрации и защиты имущественных прав. Оценка ЗИП производилась также между различными сочетаниями прав или форм имущественных отношений, включая права собственности, права аренды и постоянное пользование. Респондентам был задан следующий вопрос:

Насколько вероятной или маловероятной Вы считаете возможность утраты Вами права пользования данным объектом недвижимости или его частью против Вашей воли в течение следующих 5 лет?

Этот вопрос задавался в отдельности касательно прав на основную жилую недвижимость, прилегающую к этому объекту недвижимости землю, а так же прав на все другие объекты недвижимого имущества которые имеет респондент. Такой подход соответствует Критерию 6.11:

⁶На основе оценок Всемирного банка за 2019 г.

⁷ Недавние обзоры по этой тематике представлены в таких материалах, как *Рекомендации по узакониванию объектов самовольного строительства* (United Nations, 2019a); *Рекомендации по управлению и владению многоквартирными домами* (United Nations, 2019b); *Обзор систем управления земельными ресурсами* (United Nations, 2014b); *Управление земельными ресурсами в регионе ЕЭК ООН: тенденции развития и основные принципы* (United Nations, 2005a).

«Защищенность имущественных прав» Принципа 6 Рамочного документа ООН об основах политики для обеспечения устойчивых рынков недвижимости (United Nations, 2019).

Право на надлежащие жилищные условия является одним из основных прав человека (Декларация Прав Человека, Статья 25, United Nations, 1948). Это подразумевает, что каждый человек должен иметь основное жилье и возможность пользоваться им тем или иным образом (иметь имущественные права одной из возможных форм). Среди прав на другое недвижимое имущество могут быть имущественные права на сельскохозяйственные земли, коммерческую или промышленную недвижимость, а также дополнительное жилье. Таким образом, помимо оценки воспринимаемого уровня ЗИП Prindex проводит оценку распределения недвижимых активов и имущественных прав на них среди населения.

Для проведения дальнейшего сравнительного анализа принято считать, что респонденты воспринимают свои имущественные права как защищенные, если их ответ на вышеуказанный вопрос анкеты был «очень маловероятно» или «маловероятно». И наоборот, имущественные права считаются незащищенными, если был получен ответ «очень вероятно» или «несколько вероятно». Небольшое количество респондентов в каждой стране, где проводилось исследование, не дали ответа на вопрос об их восприятии ЗИП. При этом часть респондентов отказалась отвечать на поставленный вопрос, а другая не знала, что ответить. Полученные показатели восприятия уровня защищенности и незащищенности прав на уровне отдельных стран соответствует процентной доле соответствующих ответов в общей национальной выборке с учетом весовых коэффициентов выборки. При этом аналогичный показатель для всего региона был скорректирован с учетом различий в численности населения и размеров выборки в различных странах. Более подробная информация о методологии Prindex представлена во Вкладке 1 и на веб-сайте Prindex (www.prindex.net).

КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ МЕТОДОЛОГИИ ПРОЕКТА PRINDEX

Цель проекта Prindex: проведение оценки восприятия уровня ЗИП в сфере жилищных и земельных отношений среди взрослого (18+) населения с возможностью сопоставления данных между различными странами. Ориентированность на взрослое население в целом, а не только на глав домохозяйств, дает возможность определить источники незащищенности имущественных прав как внутри, так и вне исследуемых домохозяйств. Это также позволяет сравнить результаты по таким демографическим характеристикам респондентов, как пол, возраст и другие параметры, а также выявить потенциально уязвимые слои населения. Опрос взрослого населения также позволяет оценить показатели реализации ЦУР в сфере земельных отношений.

Методика проведения интервью: Очное анкетирование в странах, где телефонной связью охвачено менее 80% населения; телефонные опросы в странах с высоким уровнем охвата телефонной связью – 21 из 33 стран мира, в которых такой способ проведения опроса возможен, находятся в регионе ЕЭК ООН.

Стратегия построения выборки: Для проведения очного анкетирования использовалась трехступенчатая случайная выборка среди взрослого населения, репрезентативного для городской и сельской местности. Один респондент от каждого домохозяйства определялся методом случайной выборки среди всех членов семьи, которые имели право принимать участие в опросе. Для проведения телефонных опросов использовались телефонные номера, отобранные случайным образом.

Размер погрешности: Этот показатель составил менее 5 % и публикуется компанией Гэллап (Gallup) для каждой отдельно взятой страны⁸.

Процедура проведения опроса: Сведения о восприятии уровня ЗИП собирались с помощью дополнительного модуля в рамках Всемирного опроса Гэллап, который проводился в 107 странах в 2019 году, а также с помощью специального отдельного опроса в 33 странах в 2018 году.

Содержание интервью: вопросы касались персональных характеристик респондентов и их домохозяйств, ряда характеристик объектов недвижимости, форм имущественных прав, защищенности имущественных прав, а также наличия официальных документов, подтверждающих имущественные права. При этом список возможных документов соответствовал реалиям каждой страны, где проводился опрос.

Полученные данные можно бесплатно получить с сайта www.prindex.net/data. Более подробную информацию о методологии, стратегии выборки и ответы на часто задаваемые вопросы можно найти по ссылке: <https://www.prindex.net/methodology/>

⁸ Подробную информацию о наборе данных по странам, проведенному в рамках опроса Gallup World Poll, см. <https://www.gallup.com/services/177797/country-data-set-details.aspx>

Полученные данные Prindex включают в себя результаты опросов, проведенных в 50-ти из 56-ти государств-членов ЕЭК ООН⁹, представляющих 99% населения региона. Эти данные содержат ответы 53 000 респондентов из общей глобальной выборки в составе 168 494 респондентов и являются основным источником информации для настоящего доклада.

Для целей данного доклада государства, входящие в ЕЭК ООН, были сгруппированы следующим образом:

- **ЕС:** в эту группу вошли 27 из 28 государств-членов ЕС по состоянию на 2019 год. Данные по Чешской Республике не собирались;
- **Северная Америка:** два государства: Канада и США.
- **ВЕКЦА:** двенадцать стран региона ВЕКЦА.
- **Другие государства ЕЭК ООН:** девять из 14 стран: не собирались данные по Андорре, Исландии, Лихтенштейну, Монако и Сан-Марино.

Среди вышеперечисленных групп Европейский Союз является наибольшей группой стран, в которых проживает более 41% всего населения региона ЕЭК ООН. При этом в **Других государствах ЕЭК ООН** проживает 9% населения региона. В настоящем докладе впервые представлена оценка распределения прав на недвижимое имущество среди взрослого населения и воспринимаемых уровней защищенности этих прав среди населения ЕС и других групп государств, перечисленных выше.

1. СОПОСТАВЛЕНИЕ УРОВНЕЙ ЗАЩИЩЕННОСТИ (НЕЗАЩИЩЕННОСТИ) ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ В РАЗЛИЧНЫХ СТРАНАХ И НА УРОВНЕ РЕГИОНА

Защищенность, равенство и доступность прав собственности на землю, жилье, а также другие производительные ресурсы¹⁰ входят в число задач на пути к достижению ЦУР. В частности, показатель ЦУР 1.4.2 предназначен для отслеживания «Доли совокупного взрослого населения, обладающего защищенными имущественными правами на землю, а) которые подтверждены официальными документами, и б) считающего свои права на землю защищенными, в разрезе пола и форм имущественных прав» (United Nations, 2017a). Продовольственная и сельскохозяйственная организация ООН (FAO), Всемирный банк (ВБ) и Программа Организации Объединенных Наций по населенным пунктам (UN-Habitat), отвечающие за отчетность по показателю ЦУР 1.4.2 на глобальном уровне, разработали методологические рекомендации для органов государственной статистики стран по формированию отчетов о достижении ЦУР 1.4.2 (FAO, 2019). При этом источник и механизм сбора статистических данных остаются на усмотрение правительств.

Методология сбора данных Prindex соответствует рекомендациям FAO /ВБ/ UN-Habitat. Некоторые страны, в том числе Великобритания, Соединенные Штаты Америки и Танзания, уже используют

⁹ Список стран ЕЭК ООН с соответствующими уровнями воспринимаемой защищенности и незащищенности имущественных прав содержится в Приложении. Следует отметить, что приведенный список и классификация стран по группам отражает статус той или иной страны на момент сбора данных (2018-2019 гг.), что делает возможным сопоставления с другими источниками данных.

¹⁰ Примеры могут включать в себя коммерческую и промышленную недвижимость и в более широком смысле - доступ к капиталу (например, кредиты).

данные Prindex для подготовки и публикации информации о реализации ЦУР 1.4.2. Методология Prindex рассматривает земельный участок и все размещенные на нем объекты как неделимый объект недвижимого имущества. Оценка уровня воспринимаемой ЗИП производилась в отношении объекта недвижимого имущества, которое используется как основное место жительства, и отдельно - для всех других видов недвижимости, на которую у респондентов имеются права. Такой подход аналогичен тому, который применяется в отчете ЕЭК ООН «Обзор расходов, связанных с регистрацией и передачей прав на объекты недвижимости и ипотеки в регионе ЕЭК ООН» (United Nations, 2019с). Собранные данные содержат подробную информацию о характеристиках недвижимого имущества, формах имущественных прав и демографических характеристиках респондентов. Это позволяет осуществить разбивку уровней воспринимаемой ЗИП в разрезе пола и формы имущественных прав, а также позволяет выявить потенциальные источники незащищенности, о чем говорится ниже.

Этот раздел начинается с презентации наиболее полного показателя общего уровня воспринимаемой ЗИП, который считается наилучшим показателем для описания ЦУР 1.4.2. С этой целью имущественные права физического лица оцениваются как незащищенные, если респондент считает незащищенными свои права, по крайней мере, на один из объектов недвижимости, на которые респондент имеет право. Данный показатель ЗИП дополнен сведениями о наличии официальных документов, подтверждающих имущественное право, а также причинах незащищенности такого права.

1.1. ОЦЕНКА ВОСПРИЯТИЯ ЗИП

В таблице 1.1 показаны процентные доли взрослого населения, которые считают свои имущественные права незащищенными, защищенными или которые не смогли/отказались отвечать о своих оценках ЗИП на землю и жилую недвижимость. Полный перечень результатов с разбивкой по странам ЕЭК ООН представлен в приложении к настоящему докладу.

В странах региона ЕЭК ООН наблюдаются относительно высокие уровни воспринимаемой ЗИП по сравнению со среднемировым показателем. Около 84% взрослого населения считают свои имущественные права защищенными по сравнению с 72% населения во всем мире. Это означает, что в целом в регионе ЕЭК ООН большее количество людей рассматривают возможности инвестирования в объекты недвижимости и участия в операциях на рынке земли и жилья, что способствует более эффективному распределению недвижимости, а также более высокому качеству и продуктивности земель.

Средние показатели уровня воспринимаемой ЗИП варьируются в зависимости от группы стран внутри региона ЕЭК ООН:

- В целом, 86% населения в странах ЕС и Северной Америки воспринимают свои имущественные права как защищенные.
- Среди стран в группе «Другие страны ЕЭК» только 72% взрослого населения считают свои имущественные права защищенными, что аналогично среднемировому показателю.

Процент ответов, когда респонденты выбирали варианты «Не знаю» или отказывались отвечать на вопросы анкеты, свидетельствует о том, насколько точно были измерены уровни воспринимаемой защищенности и незащищенности прав в каждой отдельной стране и регионе в целом. Это также предполагает, что указанные значения показателей следует рассматривать как соответствующую

нижнюю границу восприятия защищенности или незащищенности имущественных прав. В целом, процент случаев, когда респонденты не смогли ответить или отказывались отвечать на вопрос анкеты, составляет 4% для региона ЕЭК ООН в целом – это намного ниже среднемирового показателя (10%). Наибольший процент таких отказов получен в странах ВЕКЦА и составляет 8%, что, возможно, отражает более низкий уровень доверия респондентов к правительству своих стран или же культурные и исторические особенности данного региона.

ТАБЛИЦА 1.1. ДОЛЯ (%) ВЗРОСЛОГО НАСЕЛЕНИЯ, КОТОРАЯ СЧИТАЕТ СВОИ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ И ДРУГОЕ ИМУЩЕСТВО НЕЗАЩИЩЕННЫМИ ИЛИ ЗАЩИЩЕННЫМИ

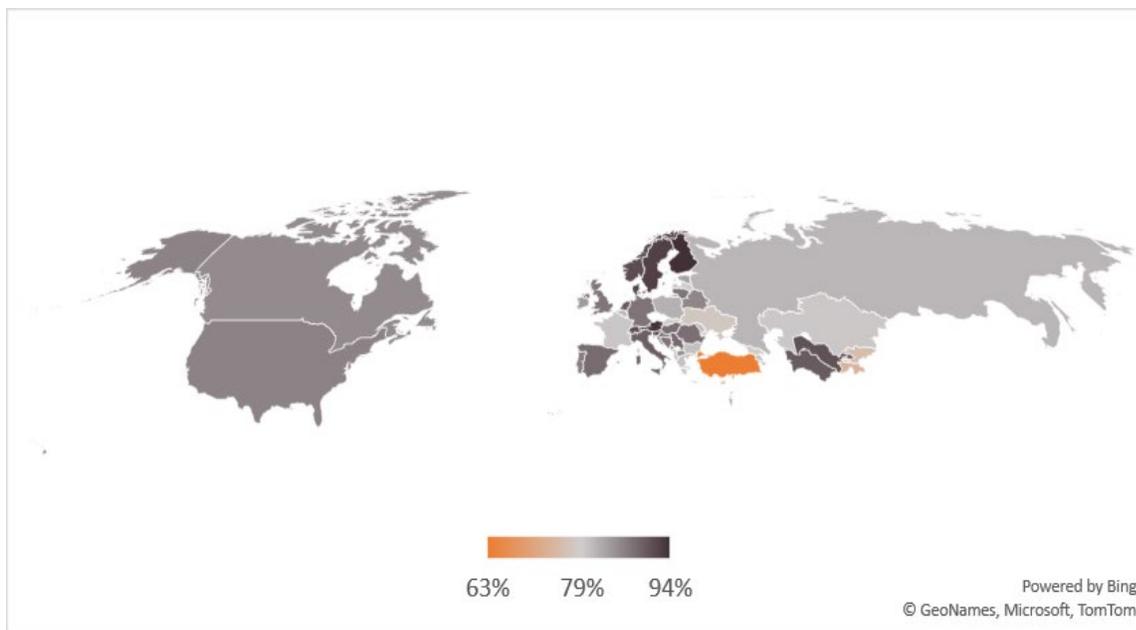
Регион/ группа	Не смогли/		
	Защищенные	Незащищенные	отказались ответить
В мире (140 стран) ^{а)}	72	19	10
ЕЭК ООН:	84	13	4
- ЕС	86	11	3
- Северная Америка	86	14	1
- ВЕКЦА	82	10	8
- Другие страны ЕЭК	72	24	5

Примечание: а) включает 140 стран, охваченных глобальным набором данных Prindex. Список стран см. на сайте www.prindex.net.

Диапазон значений уровня ЗИП становится гораздо более широким, если рассматривать страны региона по отдельности (см. Рисунок 1.1 и Рисунок 1.2). Несмотря на то, что процент ответов «Не знаю/Отказываюсь отвечать», а также погрешности выборки не позволяют построить однозначный рейтинг стран на основе данного показателя, предложенные ниже выводы могут способствовать проведению более глубоких исследований на уровне отдельных стран и стимулировать дальнейшее обсуждение соответствующих направлений государственной политики:

- К государствам с наибольшей долей населения, воспринимающей свои имущественные права как защищенные, относятся Австрия, Дания, Финляндия и Швеция. Эти страны характеризуются давно сложившимися и развитыми традициями управления земельными ресурсами и защиты имущественных прав, а также длительным периодом политической стабильности.
- Вместе с тем, ряд стран в регионе ЕЭК ООН имеют менее 75 процентов населения, которые считают свои права защищенными. Эти государства, в дополнение к типичным проблемам и задачам, связанным с модернизацией системы управления земельными ресурсами и защиты прав, часто сталкиваются с определенным внешним давлением на уровень ЗИП. Такое давление может быть связано с процессами миграции, прошлыми или текущими конфликтами или социальным неравенством. Для решения указанных проблем, вероятнее всего, потребуется применение комплексных мер со стороны различных органов власти, а также инновационных подходов к разработке программ и стратегий укрепления ЗИП.

РИСУНОК 1.1 ПРОЦЕНТ (%) ВЗРОСЛОГО НАСЕЛЕНИЯ, КОТОРОЕ СЧИТАЕТ СВОИ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ И ДРУГОЕ ИМУЩЕСТВО ЗАЩИЩЕННЫМИ) В СТРАНАХ РЕГИОНА ЕЭК ООН



Источник: Prindex (2020)

Примечания: а) Уровень воспринимаемой ЗИП на все виды недвижимого имущества и земельные участки, которыми респонденты владеют или имеют право пользоваться (если таковое имеется), включая основную недвижимость.

РИСУНОК 1.2 РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СТРАН РЕГИОНА ЕЭК ООН ПО УРОВНЮ ЗИП



Источник: Prindex (2020)

1.2. ПРИЧИНЫ НЕЗАЩИЩЕННОСТИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ

Для сравнительного анализа источников незащищенности имущественных прав между странами необходимо сосредоточить внимание на объектах основной жилой недвижимости, поскольку степень распространенности и разнообразие других видов имущества, отличных от основного жилья, существенно различаются от одного государства к другому. К тому же, имущественные права на другие виды имущества могут регулироваться разными видами законодательства, например законами в сфере защиты земель сельскохозяйственного назначения, что существенно усложняет сравнительный анализ.

Во время проведения опроса Prindex респондентов, которые охарактеризовали свои имущественные права как незащищенные, попросили указать причины такой оценки. Таким образом были определены семь основных причин, которые не являются взаимоисключающими. Эти причины сгруппированы следующим образом:

- **Внутренние по отношению к домохозяйству причины:**
 - Разногласия внутри семьи или с родственниками.
 - Смерть члена семьи.
- **Внешние по отношению к домохозяйству причины:**
 - Владелец или арендатор может потребовать покинуть используемую недвижимость.
 - Юридические лица могут захватить имущество.
 - Государство может конфисковать имущество.
 - Проблемы в отношениях с местными (традиционными) органами власти¹¹.
- **Финансовые причины:**
 - Нехватка денег или других ресурсов, необходимых для проживания в этом объекте недвижимости.

Каждая из выявленных причин требует применения различных подходов к их устранению.

В Таблице 1.2 указано количество стран по степени распространенности той или иной причины незащищенности имущественных прав, а также доля таких государств в регионе в целом. Эти данные позволяют сделать следующие выводы:

- На глобальном уровне данные Prindex свидетельствуют о том, что внешние по отношению к домохозяйству причины незащищенности имущественных прав являются наиболее распространенными в 125 из 140 государств, что составляет 89 процентов всех стран мира. Для устранения такого рода причин необходимо укреплять институты официальных (признаваемых государством) имущественных прав, улучшать процедуру их регистрации и защиты в судах. При определении конкретных политических мер и способов устранения указанных причин следует учитывать специфику каждого государства в отдельности.

¹¹ «Традиционная (местная) система распоряжения землей и другим имуществом, обычно связанная с коренными общинами и управляемая в соответствии с их обычаями, в отличие от установленного законом владения» (FAO, 2002). «Общины с традиционными системами распоряжения имуществом имеют законные права на владение и пользование землей предков, на которой они проживают. Государства должны признавать и защищать эти права» (FAO, 2012)

- Внешние по отношению к домохозяйству причины наиболее часто встречаются в 45 из 50 стран региона ЕЭК ООН. Такой результат подчеркивает целесообразность мер, направленных на улучшение качества регулирования земельных отношений, а также на повышение гарантий реализации имущественных прав.
- Финансовые причины незащищенности преобладают только во Франции. Для устранения таких причин, очевидно, понадобится укрепление системы социальной защиты и повышение экономической доступности жилья, что было бы целесообразным и для других стран региона ЕЭК ООН.
- Внутренние причины незащищенности являются наиболее характерными для четырех государств региона ЕЭК ООН: Молдова, Северная Македония, Румыния и Таджикистан. Устранение этих причин, вероятно, будет сопряжено со значительными трудностями, поскольку это потребовало бы как институциональных изменений, направленных на укрепление официальных имущественных прав всех членов домохозяйств, так и изменений в неофициальной практике реализации таких прав внутри домохозяйств.
- Полученные результаты позволяют сделать вывод, что дальнейшее повышение уровня ЗИП требует сосредоточения усилий на наиболее распространенной причине незащищенности в каждой отдельно взятой стране, а также применения широкого спектра политических инструментов в дополнение к традиционным инструментам управления земельными ресурсами.

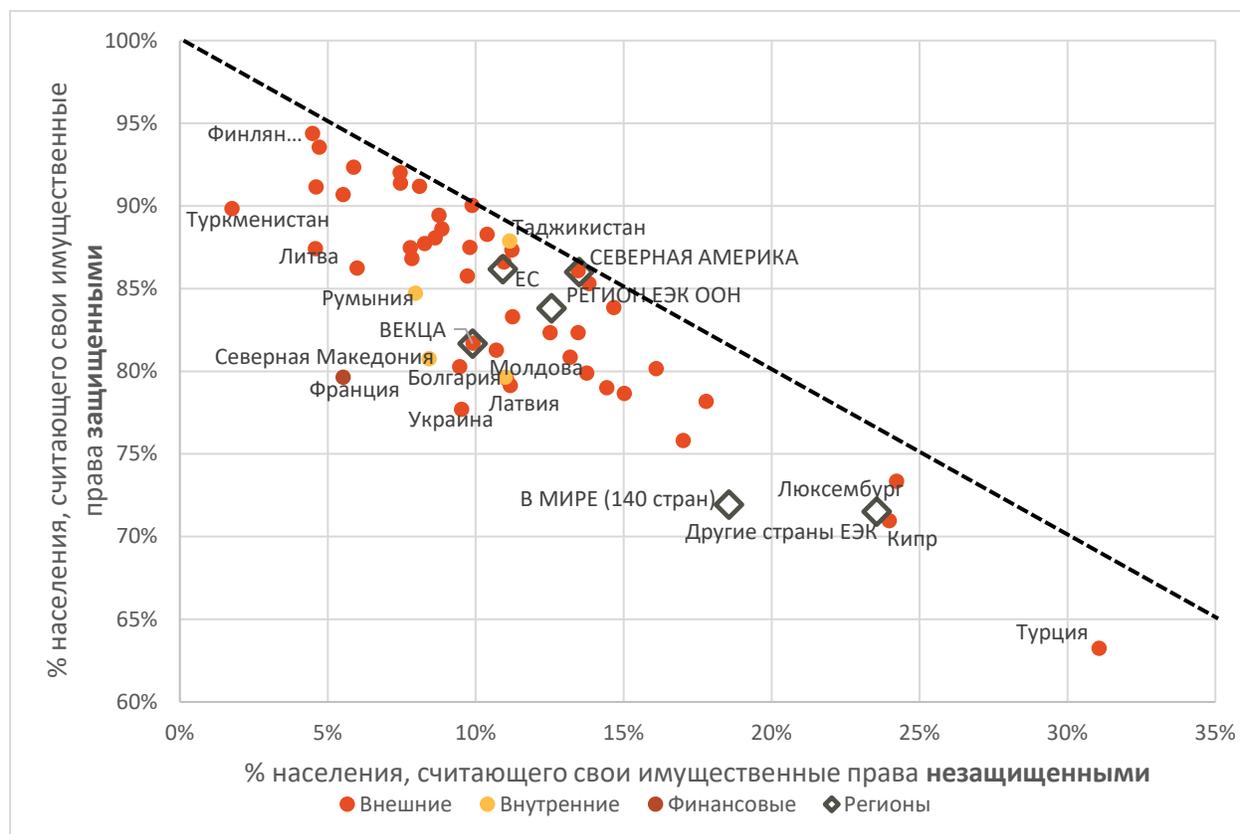
ТАБЛИЦА 1.2. КОЛИЧЕСТВО ГОСУДАРСТВ В ГРУППАХ, КЛАССИФИЦИРОВАННЫХ ПО ОСНОВНЫМ ПРИЧИНАМ НЕЗАЩИЩЕННОСТИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ

Регион	Внешние		Финансовые		Внутренние		Всего
В мире (140 стран)	125	(89%)	4	(3%)	11	(8%)	140
ЕЭК ООН:	45	(90%)	1	(2%)	4	(8%)	50
- ЕС	25	(92%)	1	(4%)	1	(4%)	27
- Северная Америка	2	(100%)	0	(0%)	0	(0%)	2
- ВЕКЦА	10	(83%)	0	(0%)	2	(17%)	12
- Другие страны ЕЭК	8	(89%)	0	(0%)	1	(11%)	9

Источник: Prindex (2020)

На рисунке 1.3 показаны уровни защищенности (ось Y) и незащищенности (ось X) имущественных прав для основных видов собственности для отдельных стран региона ЕЭК ООН (меньшие маркеры), групп стран и глобальные средние значения (бóльшие маркеры). Страны, изображенные ближе к верхнему левому углу, имеют более высокий уровень защищенности имущественных прав. Этот рисунок свидетельствует о том, что страны, в которых преобладают внутренние источники незащищенности, имеют относительно высокий общий уровень воспринимаемой ЗИП. Тем не менее, в этих же странах фиксируется относительно высокий показатель респондентов, которые отказались/не смогли ответить на вопросы анкеты, что измеряется расстоянием от маркеров до пунктирной линии. Маркеры, расположенные ближе к правому нижнему углу, представляют страны с наибольшими показателями незащищенности имущественных прав, причем во всех этих странах преобладают внешние источники незащищенности.

РИСУНОК 1.3. ДОЛЯ (%) ВЗРОСЛОГО НАСЕЛЕНИЯ, КОТОРАЯ ВОСПРИНИМАЕТ СВОИ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА КАК ЗАЩИЩЕННЫЕ ИЛИ НЕЗАЩИЩЕННЫЕ, С УКАЗАНИЕМ ОСНОВНОЙ ПРИЧИНЫ НЕЗАЩИЩЕННОСТИ



Источник: Prindex (2020).

Примечание: средние значения по регионам и группам стран учитывают численность населения отдельных стран.

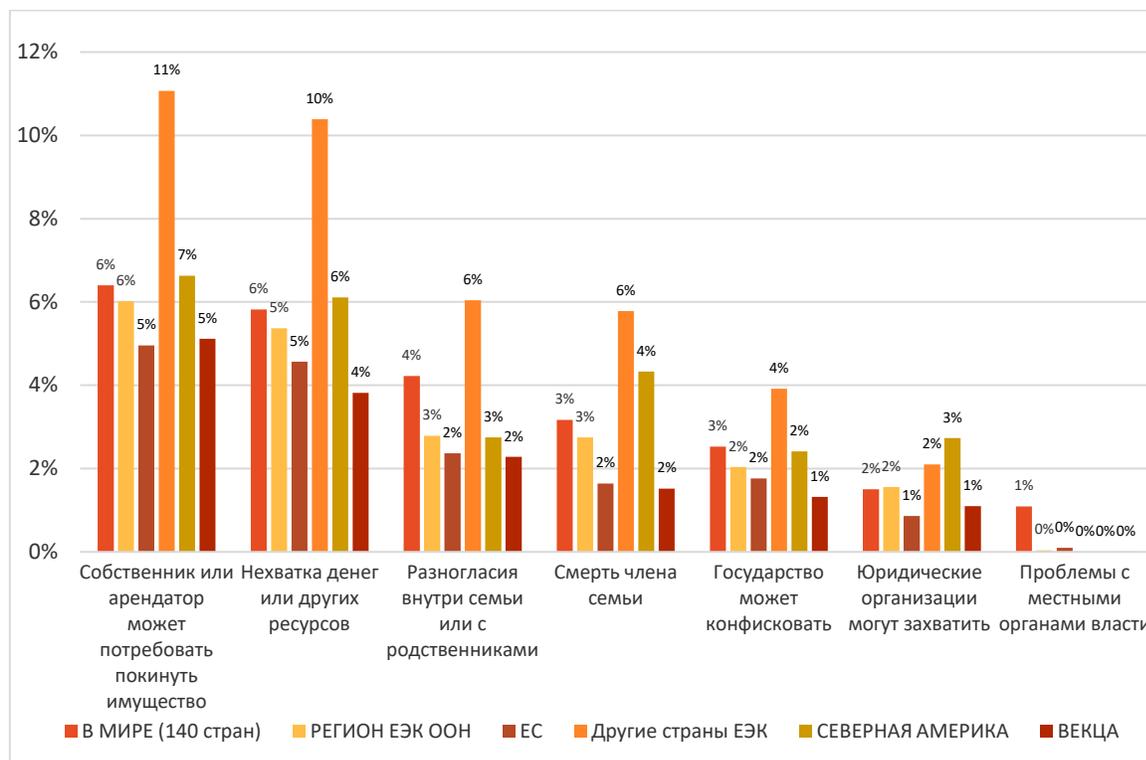
Как показывает Рисунок 1.4, среди четырех внешних причин незащищенности имущественных прав угроза того, что владелец может потребовать покинуть занимаемый объект недвижимости, является преобладающей причиной:

- В государствах региона ЕЭК ООН угрозу того, что владелец потребует покинуть занимаемую недвижимость, упоминают чаще, чем любую другую причину, примерно 6 % респондентов, или 64 % той части населения, которая считает свои имущественные права незащищенными.
- Среднее значение этого показателя в регионе ЕЭК ООН находится близко к среднемировому показателю, несмотря на относительно более высокий уровень ЗИП. В группе «Другие страны ЕЭК ООН» доля респондентов, которые сообщили об этой причине незащищенности, составляет 11%, что почти вдвое выше среднемирового показателя.
- Указанная причина незащищенности отражает высокую степень уязвимости арендаторов.

Респонденты значительно реже упоминают остальные три внешние причины незащищенности. Два процента респондентов высказали обеспокоенность, что государство может конфисковать их

имущество, 2% опасаются, что их имущество могут захватить юридические лица, и менее 1% респондентов указали на проблемы в отношениях с традиционными (местными) органами власти¹².

РИСУНОК 1.4. ПРИЧИНЫ НЕЗАЩИЩЕННОСТИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ, В ПРОЦЕНТАХ (%) ОТ ОБЩЕГО КОЛИЧЕСТВА НАСЕЛЕНИЯ (2018-2019 Г.Г.)



Источник: Prindex (2020).

Примечание: средние значения по регионам и группам стран учитывают численность населения отдельных стран.

Вторым наиболее часто упоминаемым источником незащищенности имущественных прав являются причины финансового характера, на которые ссылаются 5% взрослого населения в регионе ЕЭК ООН. Нехватка денег или других ресурсов, необходимых для проживания в текущем жилище, сказывается на способности своевременно вносить арендные или ипотечные платежи, или другие платежи, связанные с проживанием (например, уплата налога на недвижимость и оплата коммунальных услуг).

- Среди всех государств данного региона причины финансового характера реже всего упоминаются респондентами в странах ВЕКЦА – 4% от всего населения.

¹² Большинство государств в регионе ЕЭК ООН не имеют традиционных органов власти для управления или принятия решений касательно прав собственности, поэтому вопросы, связанные с традиционными органами власти, задавались не во всех странах. Статистика распространенности этой причины незащищенности имущественных прав на уровне отдельных стран не предоставляется.

- Наибольшая доля населения, которая обеспокоена финансовыми причинами незащищенности, наблюдается в группе «Другие страны ЕЭК ООН» – около 10% от всего взрослого населения.

Озабоченность респондентов по поводу разногласий с семьей или родственниками является лишь третьей по частоте упоминания причиной незащищенности имущественных прав в регионе ЕЭК ООН. На эту причину ссылаются около 3% взрослого населения, что немного ниже среднемирового значения, составляющего 4%. На опасения, связанные с возможной смертью члена семьи, указали 3% респондентов, что аналогично среднемировому показателю. В группе «Другие страны ЕЭК ООН» последние две причины являются более распространенными: на каждую из них ссылаются 6% населения. Статистика распространенности двух вышеупомянутых причин незащищенности говорит о том, что распределение и соблюдение имущественных прав внутри семьи (домохозяйства) требует дальнейших изменений государственной политики в этой сфере. Это также подразумевает необходимость повышения уровня осведомленности населения о механизмах защиты его прав, а также необходимость укрепления доверия к возможностям государства защищать имущественные права своих граждан.

1.3. НАЛИЧИЕ ОФИЦИАЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ

Одним из первоочередных инструментов обеспечения ЗИП является официальное признание таких прав со стороны государства. Доказательством наличия таких прав выступают юридические документы. ЕЭК ООН заявляет, что «Земельный реестр (кадастр) защищает интересы владельцев, а также тех, кто может иметь другие законные имущественные права на землю. Он обеспечивает уверенное функционирование экономически активного общества, где первичным источником всего личного, корпоративного или государственного богатства является земля и другое имущество» (United Nations, 2005b). Помимо связи с более высоким уровнем ЗИП, официальная регистрация прав на землю обеспечивает другие важные преимущества для широкого круга заинтересованных сторон, включая:

- Обеспечение основы для налогообложения земли и другого имущества.
- Улучшение доступа к кредитным ресурсам.
- Уменьшение количества споров и улучшение механизмов разрешения конфликтов.
- Увеличение прозрачности и масштабов рынков земли и ипотеки.
- Защиту земель, находящихся в государственной, коммунальной и коллективной собственности.
- Содействие проведению земельной реформы.
- Поддержку инвестиций в улучшение качества земли и строений.
- Повышение уровня результативности, прозрачности и надежности государственных услуг, включая услуги в сфере городского планирования и развития инфраструктуры.

Вышеуказанные преимущества относятся к ключевым причинам, по которым доля взрослого населения, имеющая документально подтвержденные права на землю, является одним из составляющих индикаторов достижения ЦУР 1.4.2.

Анкеты Prindex содержали вопросы относительно наличия у респондентов документации, которая может подтвердить права на основную недвижимость и любые другие земельные участки и объекты недвижимости, которыми пользуется семья респондента. При проведении опроса респондентам предлагался список документов, находящихся в обращении в каждой из 140 стран. Затем ответы

респондентов классифицировались на официальные и неофициальные подтверждения имущественных прав в зависимости от того, признаются ли указанные документы в судах в качестве доказательства имущественных прав. Примерами таких официальных документов являются свидетельства регистрации права собственности, договоры купли-продажи или договоры аренды, зарегистрированные судами, нотариусами, органами местного самоуправления или государственными регистраторами. С полным перечнем документов можно ознакомиться на сайте www.prindex.net.

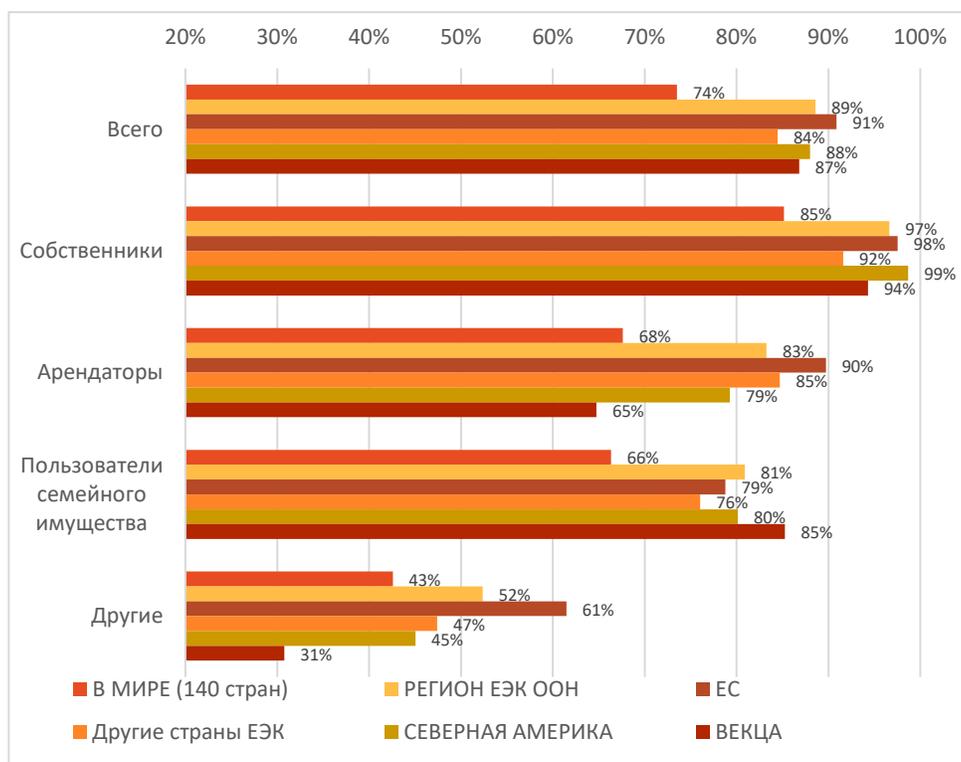
1.3.1 НАЛИЧИЕ ОФИЦИАЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ВСЕХ ВИДОВ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ

В странах региона ЕЭК ООН около 89% взрослого населения имеют официальные документы, подтверждающие право на свое основное жилище (Рисунок 1.5), что превышает среднемировой показатель, составляющий 74%. Такой процент наличия официальных документов существенно различается в зависимости от вида имущественных прав. В частности, о наличии официальных документов сообщают:

- 97% собственников;
- 83% арендаторов;
- 81% проживающих в жилье, принадлежащем другим членам семьи;
- 52% респондентов, состоящих в других имущественных отношениях.

С учетом всех видов имущественных прав, наиболее высокий показатель наличия официальных документов отмечается в государствах ЕС и составляет 91% населения. Наименьший показатель – в группе «Другие страны ЕЭК» (85% взрослого населения). Данные с разбивкой по странам приведены в Приложении к данному докладу. Приведенные выше результаты для стран ЕС близки к данным, представленным в отчете ЕЭК ООН (United Nations, 2009), в котором говорится, что в 2007 году около 50 миллионов человек в странах ЕС (около 10% населения ЕС) пользовались жильем неофициально.

РИСУНОК 1.5. ДОЛЯ (%) ВЗРОСЛОГО НАСЕЛЕНИЯ, ИМЕЮЩАЯ ОФИЦИАЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ НА ОСНОВНУЮ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ, С РАЗБИВКОЙ ПО ВИДАМ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ



Источник: Prindex (2020)

1.3.2 НАЛИЧИЕ ОФИЦИАЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ И УРОВЕНЬ ЗИП

Если официальные имущественные права в государстве четко определены и соблюдаются в обязательном порядке¹³, то наличие официальных документов, подтверждающих право, может обеспечить более высокий уровень ЗИП. Однако, если официальные виды имущественных прав сосуществуют вместе с альтернативными традиционными (местными) системами, или если официальная регистрация имущественных прав не является обязательной, в таком случае только те респонденты, которые чувствуют себя менее защищенными, с большей вероятностью будут обзаводиться официальными документами. Такой процесс самоопределения целесообразности получения официальных документов может вызвать негативную ассоциацию между наличием официальных документов и уровнем воспринимаемой ЗИП. Более того, эффективность официальной системы защиты имущественных прав влияет на прочность связи между субъективным восприятием ЗИП и наличием официальных документов.

¹³ Недостаточное соблюдение или пробелы в определении и регистрации законных имущественных прав непосредственно связаны с распространением неформального жилищного строительства и неформального землепользования.

Приведенные выше аргументы объясняют, почему около 9% взрослого населения в государствах ЕС и 8% в странах ВЕКЦА считают свои имущественные права незащищенными несмотря на наличие официальных документов. С другой стороны, в группе «Другие страны ЕЭК» 19% респондентов, имеющих официальные документы, считают свои права незащищенными, что выше среднемирового показателя (14%).

2. УРОВЕНЬ НЕЗАЩИЩЕННОСТИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ВИДОВ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ

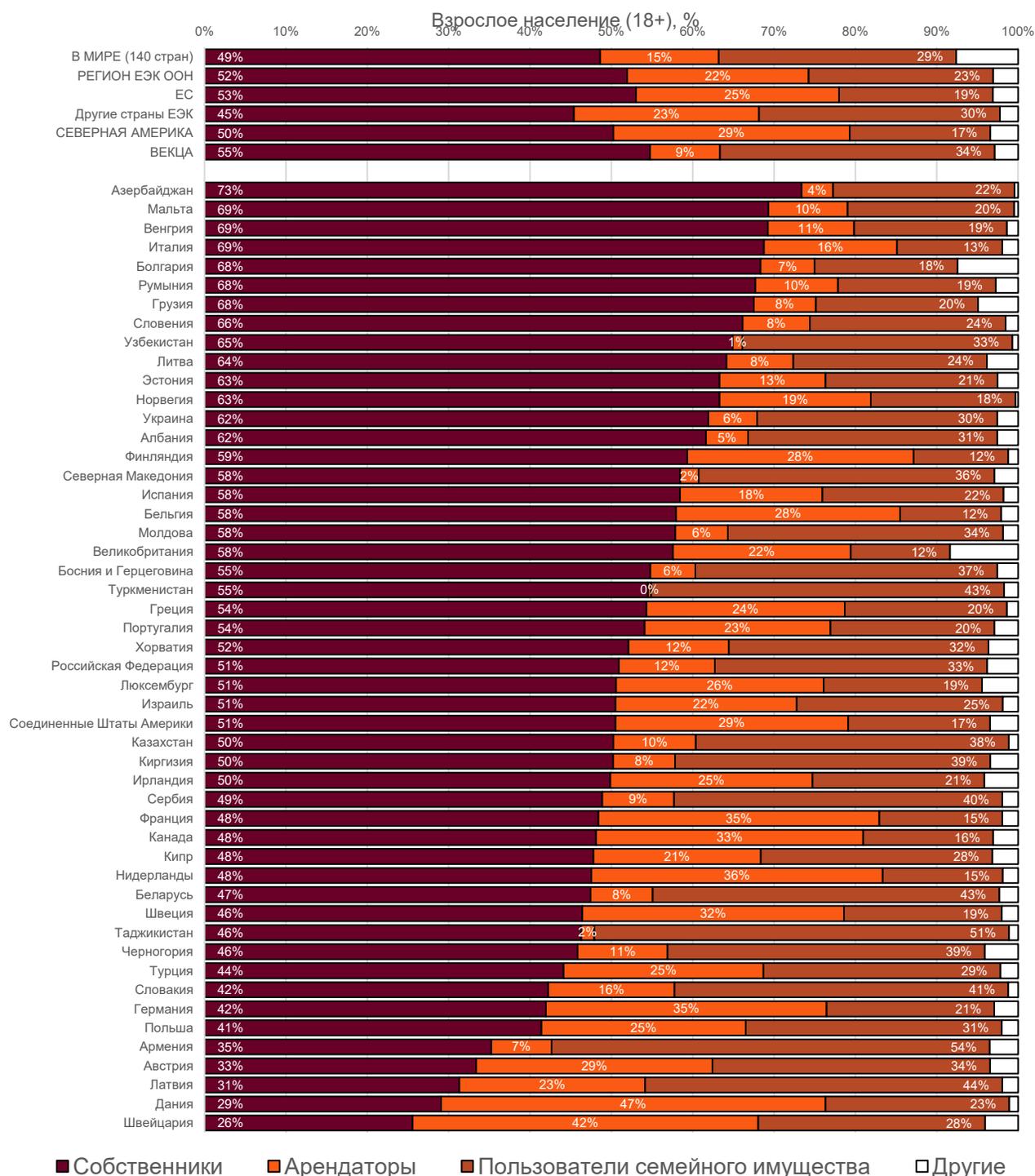
2.1 РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДОВ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ

Для большинства стран наибольшие различия в уровне ЗИП наблюдаются между различными видами имущественных прав. Таким образом, оценка распределения видов имущественных прав внутри той или иной страны является важным первым шагом в анализе источников незащищенности. Из 7 видов имущественных прав, которые включены в опрос Prindex, в этом докладе детально рассматриваются наиболее распространенные три вида (собственники и совладельцы, арендаторы и совместные арендаторы, а также пользователи жилья, принадлежащего другим членам семьи). Другие виды имущественных прав (пользование с разрешения собственника, пользование без разрешения собственника, другие права, неопределенные или неподтвержденные права) нашли отражение в порядка 8% ответов на глобальном уровне и 3% - в странах ЕЭК ООН и в настоящем докладе не рассматриваются.

Рисунок 2.1 показывает, что 52% взрослого населения в странах ЕЭК ООН считают себя собственниками или совладельцами своей основной жилой недвижимости. Этот показатель выше среднемирового, составляющего 49%. Аренда также является гораздо более распространенной практикой в странах ЕЭК ООН, чем в остальном мире. Около 22% взрослого населения региона арендует свои жилища. Для сравнения, доля такого населения в мировом масштабе составляет 15%. В странах ЕЭК ООН 23% респондентов пользуются жильем, принадлежащим другим членам семьи, что несколько ниже среднемирового показателя, составляющего 29%. Сравнение между группами стран показывает следующее:

- Доля респондентов, имеющих недвижимость в собственности, является самой высокой в странах ВЕКЦА (55%) и ЕС (53%), хотя доля собственников среди других групп стран не сильно различается.
- Аренда недвижимости наиболее распространена в странах Северной Америки (29%) и ЕС (25%). Самая низкая доля арендаторов недвижимости приходится на страны ВЕКЦА (9%).
- Особенно высокая доля респондентов, которые проживают в жилье, принадлежащем другим членам семьи, наблюдается в странах ВЕКЦА (34%) и «Других странах ЕЭК ООН» (30%), что может быть связано с низкой доступностью жилья. В Северной Америке и ЕС менее 20% респондентов пользуются собственностью, принадлежащей другим членам семьи.

РИСУНОК 2.1. ПРОЦЕНТ (%) СОБСТВЕННИКОВ И АРЕНДАТОРОВ НЕДВИЖИМОСТИ; ЛЮДЕЙ, КОТОРЫЕ ПОЛЬЗУЮТСЯ СОБСТВЕННОСТЬЮ, ПРИНАДЛЕЖАЩЕЙ ДРУГИМ ЧЛЕНАМ СЕМЬИ; РЕСПОНДЕНТОВ С ДРУГИМИ ИМУЩЕСТВЕННЫМИ ПРАВАМИ



Источник: Prindex (2020)

2.2 СТЕПЕНЬ НЕЗАЩИЩЕННОСТИ ПРАВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ИХ ВИДА

Рисунок 2.2 показывает, что среди арендаторов недвижимости наблюдается более высокий уровень незащищенности имущественных прав, чем среди респондентов с любыми другими имущественными правами. Двадцать четыре процента арендаторов в регионе ЕЭК ООН считают свои имущественные права незащищенными, при этом лишь 5% собственников недвижимости придерживаются такой же точки зрения. Между группами стран региона наблюдаются следующие различия:

- В странах ВЕКЦА 45% арендаторов считают свои имущественные права незащищенными.
- В Северной Америке незащищенными свои права считают около 19% арендаторов.

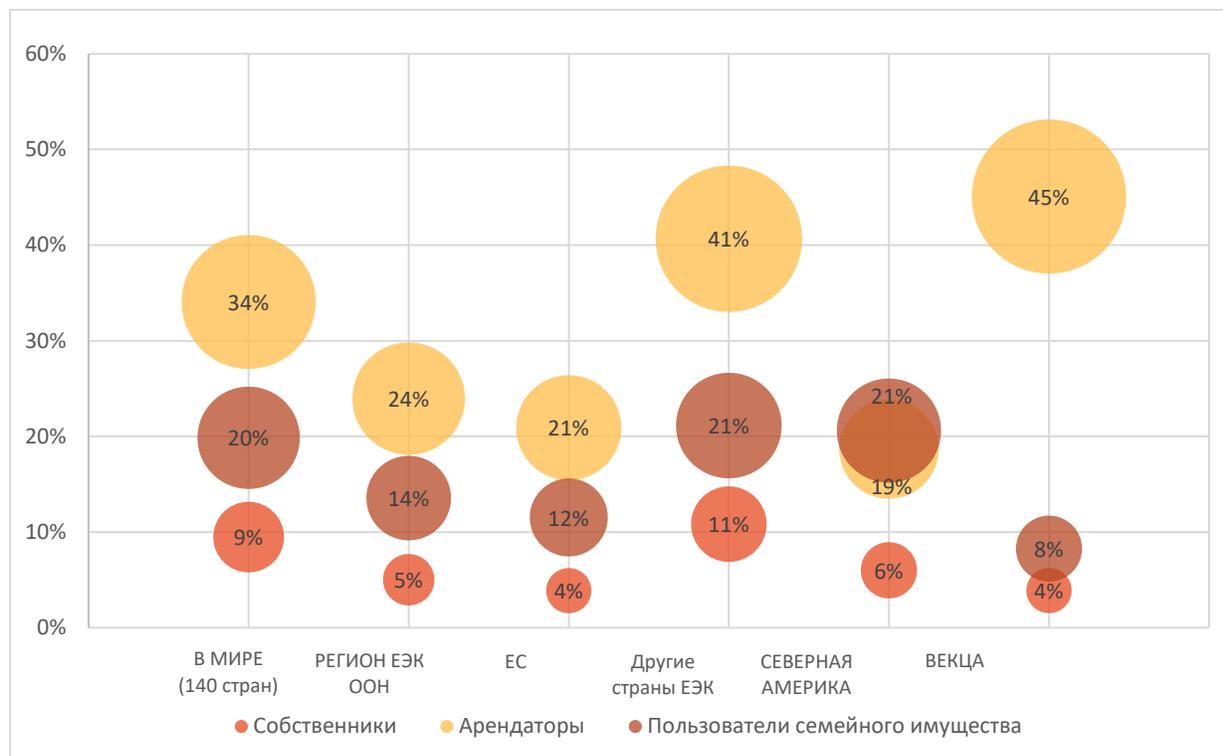
Респонденты в регионе ЕЭК ООН, пользующиеся недвижимостью, принадлежащей другим членам семьи, также сообщают о достаточно высоком уровне незащищенности – 14%. Сравнительный анализ уровня ЗИП среди респондентов из разных групп стран, которые пользуются принадлежащей другим членам семьи недвижимостью, показывает, что:

- 21% взрослого населения в группе «Другие страны ЕЭК», считают свои имущественные права незащищенными.
- 12% взрослого населения в странах ЕС воспринимает свои имущественные права как незащищенные.

В регионе ЕЭК ООН в целом уровни воспринимаемой собственниками незащищенности имущественных прав являются низкими во всех группах стран. Вместе с тем, на уровне отдельных стран наблюдается больше различий в уровнях воспринимаемой ЗИП при сравнении всех видов имущественных прав.¹⁴

¹⁴ Список стран и соответствующие уровни защищенности и не защищенности прав по трем основным видам представлены в ПРИЛОЖЕНИИ.

РИСУНОК 2.2. ПРОЦЕНТ (%) СОБСТВЕННИКОВ, АРЕНДАТОРОВ НЕДВИЖИМОСТИ, А ТАКЖЕ РЕСПОНДЕНТОВ, ПОЛЬЗУЮЩИХСЯ СОБСТВЕННОСТЬЮ, ПРИНАДЛЕЖАЩЕЙ ДРУГИМ ЧЛЕНАМ СЕМЬИ, КОТОРЫЕ СЧИТАЮТ СВОИ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОСНОВНУЮ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ НЕЗАЩИЩЕННЫМИ



Источник: Prindex (2020)

3. ВЫВОДЫ И ОБЩИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Учитывая то, что в странах ЕЭК ООН проживает самая богатая часть населения мира, можно было бы ожидать, что проблема незащищенности имущественных прав тут не является актуальной. Данный доклад показывает, что это совсем не так. Более 13 процентов взрослого населения в странах ЕЭК ООН, т.е. более 130 миллионов человек, считают свои имущественные права на землю и жилую недвижимость незащищенными.

Хотя вопрос о незащищенности имущественных прав не входит в приоритетную повестку дня в большинстве стран ЕЭК ООН, этот доклад говорит об упущенных возможностях для ускорения экономического развития, улучшения экологической обстановки и социальной стабильности путем укрепления механизмов государственного регулирования рынков недвижимого имущества и земельных ресурсов, а также укрепления системы государственного управления в более широком смысле. Доклад также говорит о необходимости дальнейших исследований, которые бы позволили разрабатывать более целенаправленную и эффективную политику и повышать уровень ЗИП среди наиболее уязвимых групп населения в регионе ЕЭК ООН.

ВЫВОДЫ ДЛЯ СИСТЕМ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

Полученные результаты говорят о том, что для повышения уровня ЗИП требуются не только инструменты государственной политики, направленные на защиту прав собственников имущества. Кроме традиционных усилий, направленных на официальную регистрацию прав собственности и поддержку операций на рынке недвижимости, необходимо задействовать набор политических инструментов, программ и ресурсов, ориентированных на более уязвимые группы населения – арендаторов и тех, кто пользуется жильем, принадлежащим другим членам семьи, и особенно на молодежь. Это позволит расширить спектр и повысить уровень защиты имущественных прав на недвижимое имущество и землю. Органам государственной и местной власти стоит также оценить возможности для расширения объемов предложения на рынке арендуемого жилья, в том числе с помощью изменения нормативной базы и практики по зонированию территории или использования программ социального жилья для увеличения фонда экономически доступного жилья.

Поскольку финансовые проблемы являются вторым по частоте источником незащищенности, перечень политических мер, направленных на повышение уровня защиты имущественных прав, может быть расширен за счет таких инструментов, как отсрочка по платежам или мораторий на выселение из жилья во время спадов экономики. Такие меры должны быть направлены прежде всего на защиту арендаторов и держателей ипотеки на основное жилье и могут быть частью пособий по безработице.

С помощью программ, повышающих доступность приобретения недвижимости в собственность, можно способствовать переходу населения от менее защищенных видов имущественных прав к более защищенным, например, предлагая ипотечные кредиты с низкой процентной ставкой для граждан, которые приобретают собственное жилье впервые. Ряд стран в регионе уже имеет успешные примеры применения такой политики. Активизация обмена знаниями и укрепление сотрудничества между государствами стало бы первым действенным шагом для поддержки реформ и программ, направленных на всестороннее повышение уровня ЗИП.

НЕОБХОДИМОСТЬ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ

Выявление наиболее уязвимых групп населения, основных причин незащищенности имущественных прав и разработка эффективных программ и стратегий для тех или иных стран потребует проведения более детального анализа на основе больших массивов данных, сфокусированных на особенностях конкретной страны. Сбор таких данных возможен через включение модуля анкеты Prindex в уже существующие опросы или же проведение отдельных целевых опросов. Такой анализ был бы особенно информативным для тех стран, в которых происходят масштабные реформы в области управления земельными ресурсами и недвижимостью. К другим проблемным темам, которые бы только выиграли от наличия детальной информации и дополнительных исследований, относятся неформальное жилищное строительство и землепользование. Следующим шагом мог бы стать анализ уже существующих данных Prindex на предмет различий в уровнях ЗИП в странах ЕЭК ООН в разрезе гендерных характеристик, возраста, уровня доходов, типа населенного пункта и других ключевых социально-экономических характеристик населения.

Объединение данных Prindex с текущими и ретроспективными административными данными, такими как полнота официальной регистрации прав, количество рыночных сделок и цены, количество имущественных споров, статистика принудительных выселений и бюджетных поступлений от налога на собственность, могло бы способствовать дальнейшему повышению прозрачности земельных отношений, улучшению анализа и планирования политики, а также укреплению доверия населения к государству в вопросах защиты имущественных прав. В дополнение к этому, разработка новых методов оценки ЗИП могла бы привести к созданию более экономически эффективных и быстрых способов измерения уровня воспринимаемой ЗИП на более детальном субнациональном уровне. Помимо использования административных данных примерами таких действий могут являться проведение экспресс-опросов, использование статистики поисковых запросов в Интернете, данных дистанционного зондирования, и сопоставление полученных результатов с результатами опроса Prindex.

Для отслеживания прогресса в достижении ЦУР и связанных с ними задач в области развития, а также для измерения эффективности политических решений сбор данных об уровне ЗИП должен осуществляться на регулярной основе для всех стран ЕЭК ООН. Сравнение новых наборов данных с уже существующими данными поможет отследить влияние различных событий, которые произошли за последние несколько лет, например:

- Оценка влияния пандемии COVID-19 на рынок земли и жилой недвижимости, а также результативности ответных мер, принимаемых в различных странах, в частности, моратория на принудительное выселение во время пандемии;
- Предоставление информации об эффективности различных политических и технологических инноваций, реализуемых странами-членами ЕЭК ООН с 2018 года, а также о последствиях крупных геополитических событий.

НЕОБХОДИМОСТЬ ПОВЫШЕНИЯ КАЧЕСТВА ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ

На уровень воспринимаемой ЗИП влияют не только улучшения технического и юридического характера в системе управления недвижимостью и земельными ресурсами, но и степень понимания людьми своих прав и их доверия к органам власти. Поэтому, для повышения уровня воспринимаемой ЗИП требуются не только технические и правовые усовершенствования в области управления недвижимостью и земельными ресурсами, но и проведение четко спланированных

коммуникационных и просветительских кампаний. Для реализации таких кампаний и внедрения более широкого набора политических инструментов и программ, очевидно, потребуется широкая коалиция заинтересованных сторон и политическое лидерство со стороны высших государственных деятелей. Вовлечение неправительственных организаций, представляющих уязвимые группы населения, наряду с профессиональными ассоциациями в области земельных отношений и развития жилищного сектора в открытый диалог обеспечило бы поддержку для проведения необходимых реформ на государственном уровне. Это также способствовало бы лучшей осведомленности населения о проблемах защиты имущественных прав и повышению доверия к государственным программам и реформам.

Регулярная публикация региональных данных об измерениях уровня ЗИП в государствах регионов ЕЭК ООН, ЕС и ВЕКЦА будет способствовать политическому диалогу и обмену опытом в области защиты имущественных прав. Международное сообщество путем поддержки такого диалога могло бы способствовать прогрессу на пути к обеспечению более высокого уровня ЗИП, реализации ЦУР и Добровольных руководящих принципов ООН по вопросам владения и пользования земельными ресурсами и тем самым улучшить благосостояние миллионов людей.

ЛИТЕРАТУРА

- Besley, Timothy (1995). Property Rights and Investment Incentives: Theory and Evidence from Ghana. *Journal of Political Economy*, vol. 103, No. 5 (October), pp. 903-937. Доступна на сайте: https://www.jstor.org/stable/2138750?origin=JSTOR-pdf&seq=1#metadata_info_tab_contents. Просмотрана 3 февраля 2021.
- Broegaard, Rikke J. (2005), Land Tenure Insecurity and Inequality in Nicaragua. *Development and Change*, vol. 36, pp. 845-864. Доступна на сайте: <https://doi.org/10.1111/j.0012-155X.2005.00438.x>. Просмотрана 3 февраля 2021.
- Food and Agriculture Organization of the United Nations (2002). Land tenure and rural development. *FAO Land Tenure Studies*. Vol. 3, Доступна на сайте: <https://www.fao.org/3/y4307e/y4307e00.htm>. Просмотрана 3 февраля 2021.
- Food and Agriculture Organization of the United Nations (2012). *Voluntary guidelines on the responsible governance of tenure of land, fisheries and forests in the context of national food security*. Rome. ISBN 978-92-5-107277-6
- Food and Agriculture Organization of the United Nations; The World Bank; UN-Habitat. (2019). *Measuring Individuals' Rights to Land: An Integrated Approach to Data Collection for SDG Indicators 1.4.2 and 5.a.1*. Washington, DC: World Bank. © FAO, The World Bank, and UN-Habitat. License: CC BY-NC-SA 3.0 IGO. Available at: [Measuring Individuals' Rights to Land: An Integrated Approach to Data Collection for SDG Indicators 1.4.2 and 5.a.1 \(fao.org\)](https://www.fao.org/3/y4307e/y4307e00.htm). Просмотрана 3 февраля 2021.
- United Nations (1948). Universal declaration of human rights, Paris, 10 December 1948 (General Assembly resolution 217 A). Available at: <https://www.un.org/en/universal-declaration-human-rights/>. Просмотрана 3 февраля 2021.
- (2005a). Land Administration in the UNECE Region: Development Trends and Main Principles, *United Nations publication, ECE/HBP /140*, United Nations Economic Commission for Europe. Доступна на сайте: <https://unece.org/housing-and-land-management/publications/land-administration-unece-region-development-trends-and>. Просмотрана 3 февраля 2021.
- (2005b). *Social and Economic Benefits of Good Land Administration*, 2nd edition, United Nations Economic Commission for Europe. Доступна на сайте: <https://unece.org/housing-and-land-management/publications/social-and-economic-benefits-good-land-administration-2nd>. Просмотрана 3 февраля 2021.
- (2009). Self-Made Cities: In search of sustainable solutions for informal settlements in the United Nations Economic Commission for Europe region. *United Nations publication, ECE/HBP/155*, United Nations Economic Commission for Europe. Available at: <https://unece.org/housing-and-land-management/publications/self-made-cities>. Просмотрана 3 февраля 2021.
- (2014a). *Geneva United Nations Charter on Sustainable Housing*. Доступна на сайте: <https://www.preventionweb.net/publications/view/42995>. Просмотрана 3 февраля 2021.
- (2014b). Survey on Land Administration Systems, *United Nations publication, ECE/HBP /180*, United Nations Economic Commission for Europe. Доступна на сайте: <https://unece.org/housing-and-land-management/publications/survey-land-administration-systems-english-and-russian>. Просмотрана 3 февраля 2021.
- (2017a). *General Assembly Resolution on Work of the Statistical Commission pertaining to the 2030 Agenda for Sustainable Development (A/RES/71/313)*. Adopted on 6 July 2017.

- (2017b). *HABITAT III Regional Report - Europe, North America and Commonwealth of Independent States: Towards a City-Focused, People-Centred and Integrated Approach to the New Urban Agenda*, A/CONF.226/10.
- (2019). Policy Framework for Sustainable Real Estate Markets, ECE/HBP/202, United Nations Economic Commission for Europe, Real Estate Market Advisory Group. Доступна на сайте: <https://unece.org/housing-and-land-management/publications/policy-framework-sustainable-real-estate-markets-0> Просмотрана 3 февраля 2021.
- (2019a). Guidelines for the formalization of informal constructions, ECE/HBP/196, United Nations Economic Commission for Europe. Доступна на сайте: <https://unece.org/housing-and-land-management/publications/guidelines-formalization-informal-constructions> Просмотрана 3 февраля 2021.
- (2019b). Guidelines on the Management and Ownership of Condominium Housing, ECE/HBP/198, United Nations Economic Commission for Europe. Доступна на сайте: <https://unece.org/housing-and-land-management/publications/guidelines-management-and-ownership-condominium-housing> Просмотрана 3 февраля 2021.
- (2019c). Survey on costs for registration and transfer of real estate and mortgages for the ECE region, United Nations Economic Commission for Europe. Доступна на сайте: <https://unece.org/housing-and-land-management/publications/survey-costs-registration-and-transfer-real-estate-and> Просмотрана 3 февраля 2021.
- (2020) *SDG Indicators*. Available at <https://unstats.un.org/sdgs/metadata/>. Просмотрана 3 февраля 2021.

ПРИЛОЖЕНИЕ

ТАБЛИЦА А. УРОВЕНЬ ВОСПРИНИМАЕМОЙ ЗАЩИЩЕННОСТИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ В РАЗРЕЗЕ СТРАН

Группа	Государство ¹⁵	Все имущество			Основное жилье		
		Незащищенные права	Защищенные права	Не смогли/Отказались ответить	Незащищенные права	Защищенные права	Не смогли/Отказались ответить
ЕС+	Австрия	5%	94%	2%	4%	95%	2%
	Бельгия	13%	81%	6%	13%	81%	6%
	Болгария	9%	80%	10%	8%	83%	9%
	Хорватия	8%	87%	5%	7%	88%	5%
	Кипр	24%	71%	5%	22%	73%	5%
	Дания	7%	92%	1%	7%	93%	1%
	Эстония	11%	83%	5%	10%	85%	5%
	Финляндия	4%	94%	1%	4%	95%	1%
	Франция	18%	80%	2%	17%	81%	2%
	Германия	10%	87%	3%	8%	90%	2%
	Греция	16%	80%	4%	15%	81%	3%
	Венгрия	9%	88%	3%	8%	89%	3%
	Ирландия	15%	84%	1%	13%	86%	1%
	Италия	9%	89%	2%	6%	92%	2%
	Латвия	11%	79%	10%	10%	81%	9%
	Литва	5%	87%	8%	4%	88%	8%
	Люксембург	24%	73%	2%	20%	77%	2%
	Мальта	8%	88%	4%	7%	89%	4%
	Нидерланды	10%	90%	0%	8%	91%	0%
	Польша	10%	82%	8%	10%	82%	8%
	Португалия	11%	87%	2%	10%	88%	2%
	Румыния	8%	88%	4%	8%	88%	4%
	Словакия	14%	79%	7%	13%	81%	6%
	Словения	7%	91%	1%	6%	92%	1%
	Испания	10%	88%	1%	9%	89%	1%
	Швеция	6%	92%	2%	4%	94%	2%
	Великобритания ⁺	11%	87%	1%	11%	88%	1%
	ЕС⁺	11%	86%	3%	10%	88%	3%
Другие страны ЕЭК ООН ^{**}	Албания	18%	78%	4%	16%	80%	3%

¹⁵ Список стран региона ЕЭК ООН по состоянию на 2019 год. Обновленная информация о членстве в ЕЭК ООН публикуется на сайте: <https://unece.org/member-states-and-member-states-representatives>

	Босния и Герцеговина	8%	87%	5%	7%	88%	4%
	Израиль	13%	82%	4%	12%	84%	4%
	Черногория	13%	82%	5%	12%	83%	5%
	Северная Македония	8%	85%	7%	7%	86%	6%
	Норвегия	8%	91%	1%	6%	93%	1%
	Сербия	9%	89%	3%	8%	89%	3%
	Швейцария	5%	91%	4%	5%	91%	4%
	Турция	31%	63%	6%	28%	66%	5%
	Другие страны ЕЭК ООН⁺⁺	24%	72%	5%	21%	73%	5%
Северная Америка	Канада	14%	85%	1%	13%	86%	1%
	США	13%	86%	0%	13%	87%	0%
	Северная Америка	14%	86%	1%	13%	87%	1%
ВЕКЦА	Армения	14%	80%	6%	13%	81%	6%
	Азербайджан	6%	86%	8%	6%	89%	5%
	Беларусь	10%	86%	5%	9%	87%	4%
	Грузия	15%	79%	6%	15%	80%	6%
	Казахстан	11%	80%	9%	11%	80%	9%
	Кыргызстан	17%	76%	7%	17%	77%	7%
	Молдова	11%	81%	8%	10%	82%	8%
	Российская Федерация	11%	81%	8%	10%	83%	8%
	Таджикистан	11%	74%	15%	10%	75%	15%
	Туркменистан	2%	90%	8%	2%	90%	8%
	Украина	10%	78%	13%	9%	80%	11%
	Узбекистан	6%	91%	4%	5%	92%	4%
	ВЕКЦА	10%	82%	8%	9%	83%	8%

Примечания: (+) Страны-члены ЕС по состоянию на 2019 год (данные по Чешской Республике не собирались);
 (++) данные по Андорре, Исландии, Лихтенштейне, Монако и Сан-Марино не собирались.

ТАБЛИЦА Б. ПРИЧИНЫ НЕЗАЩИЩЕННОСТИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ В РАЗРЕЗЕ СТРАН

Группа /Государство		Вид основной причины незащищенности имущественных прав (*)	Собственник или арендатор может потребовать	Нехватка денег или других ресурсов	Разногласия с членами семьи или родственниками	Смерть члена семьи	Государство может конфисковать	Компании могут захватить
ЕС	Австрия	Внешн.	1%	1%	1%	1%	0%	0%
	Бельгия	Внешн.	6%	5%	2%	2%	1%	1%
	Болгария	Внешн.	5%	3%	3%	1%	1%	0%

	Хорватия	Внешн.	5%	4%	1%	0%	1%	0%
	Кипр	Внешн.	10%	14%	4%	3%	4%	6%
	Дания	Внешн.	3%	1%	0%	1%	0%	1%
	Эстония	Внешн.	5%	4%	2%	1%	1%	1%
	Финляндия	Внешн.	2%	1%	0%	1%	0%	0%
	Франция	Финанс.	7%	9%	5%	3%	1%	1%
	Германия	Внешн.	4%	3%	2%	1%	2%	0%
	Греция	Внешн.	12%	9%	2%	1%	2%	1%
	Венгрия	Внешн.	5%	3%	1%	1%	0%	0%
	Ирландия	Внешн.	6%	4%	3%	2%	2%	2%
	Италия	Внешн.	5%	4%	1%	2%	4%	1%
	Латвия	Внешн.	7%	5%	3%	1%	2%	1%
	Литва	Внешн.	2%	2%	1%	1%	0%	0%
	Люксембург	Внешн.	8%	8%	6%	5%	7%	2%
	Мальта	Внешн.	3%	2%	2%	2%	1%	0%
	Нидерланды	Внешн.	3%	3%	2%	1%	1%	1%
	Польша	Внешн.	5%	4%	2%	1%	2%	1%
	Португалия	Внешн.	6%	4%	3%	3%	1%	1%
	Румыния	Внутр.	3%	2%	3%	2%	0%	0%
	Словакия	Внешн.	4%	4%	5%	3%	1%	2%
	Словения	Внешн.	2%	3%	2%	3%	1%	1%
	Испания	Внешн.	4%	4%	2%	2%	2%	2%
	Швеция	Внешн.	3%	2%	1%	1%	1%	0%
	Великобритания [†]	Внешн.	5%	6%	3%	1%	2%	1%
	ЕС[†]	Внешн.	5%	5%	2%	2%	2%	1%
Другие страны ЕЭК ООН ^{††}	Албания	Внешн.	5%	7%	6%	4%	3%	1%
	Босния и Герцеговина	Внешн.	4%	3%	2%	2%	0%	0%
	Израиль	Внешн.	8%	4%	4%	2%	1%	1%
	Черногория	Внешн.	6%	2%	2%	1%	1%	1%
	Северная Македония	Внутр.	2%	2%	3%	2%	1%	1%
	Норвегия	Внешн.	3%	2%	2%	1%	2%	1%
	Сербия	Внешн.	6%	3%	2%	1%	1%	0%
	Швейцария	Внешн.	2%	2%	0%	Данные не собирались	2%	1%
	Турция	Внешн.	14%	14%	8%	8%	5%	3%
	Другие страны ЕЭК ООН^{††}	Внешн.	11%	10%	6%	6%	4%	2%
Северная Америка	Канада	Внешн.	8%	7%	4%	4%	3%	2%
	США	Внешн.	7%	6%	3%	4%	2%	3%
	Северная Америка	Внешн.	7%	6%	3%	4%	2%	3%
ВЕКЦА	Армения	Внешн.	5%	4%	1%	1%	1%	0%
	Азербайджан	Внешн.	4%	2%	2%	2%	1%	1%
	Беларусь	Внешн.	6%	5%	4%	4%	2%	1%

Грузия	Внешн.	7%	6%	2%	0%	1%	1%
Казахстан	Внешн.	8%	5%	1%	1%	1%	1%
Кыргызстан	Внешн.	10%	4%	2%	1%	1%	1%
Молдова	Внутр.	4%	4%	5%	3%	1%	2%
Российская Федерация	Внешн.	6%	5%	2%	2%	2%	2%
Таджикистан	Внутр.	2%	4%	3%	4%	Данные не собирались	0%
Туркменистан	Внешн.	1%	0%	0%	0%	Данные не собирались	0%
Украина	Внешн.	4%	3%	3%	1%	1%	1%
Узбекистан	Внешн.	1%	1%	1%	1%	1%	0%
ВЕКЦА	Внешн.	5%	4%	2%	2%	1%	1%

Примечания: В таблице не отображены причины, связанные с традиционными органами власти. В большинстве стран ЕЭК ООН нет традиционных органов власти, связанных с управлением или принятием решений касательно прав собственности, и этот вопрос не задавался, будучи неуместным.

(*) Типы причин: Внешн. – Внешние; Внутр. – Внутренние; Финанс. – Финансовые

(+) Страны-члены ЕС по состоянию на 2019 год (данные по Чешской Республике не собирались); (++) данные по Андорре, Исландии, Лихтенштейне, Монако и Сан-Марино не собирались.

ТАБЛИЦА В. НАЛИЧИЕ ОФИЦИАЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ

Группа	Государство	% взрослого населения, имеющий официальные документы			
		Всего	Собственники	Арендаторы	Во владении других членов семьи
ЕС+	Австрия	88%	95%	77%	89%
	Бельгия	87%	99%	98%	20%
	Болгария	88%	95%	87%	71%
	Хорватия	84%	95%	70%	76%
	Кипр	86%	96%	83%	78%
	Дания	80%	98%	66%	90%
	Эстония	87%	98%	73%	72%
	Финляндия	83%	86%	90%	50%
	Франция	92%	97%	91%	80%
	Германия	92%	97%	93%	86%
	Греция	95%	99%	96%	87%
	Венгрия	91%	97%	89%	72%
	Ирландия	87%	94%	79%	86%
	Италия	97%	99%	94%	89%
	Латвия	88%	96%	87%	84%
	Литва	58%	62%	78%	48%
	Люксембург	86%	96%	76%	75%
	Мальта	91%	96%	69%	85%
	Нидерланды	90%	98%	88%	78%
Польша	90%	99%	84%	86%	

	Португалия	86%	99%	82%	66%
	Румыния	90%	97%	79%	76%
	Словакия	89%	96%	74%	88%
	Словения	92%	99%	83%	77%
	Испания	95%	100%	84%	93%
	Швеция	86%	98%	77%	77%
	Великобритания ⁺	86%	97%	98%	33%
	ЕС⁺	91%	98%	90%	79%
Другие страны ЕЭК ООН⁺⁺	Албания	80%	87%	39%	75%
	Босния и Герцеговина	85%	94%	27%	84%
	Израиль	88%	96%	94%	73%
	Черногория	78%	94%	32%	76%
	Северная Македония	93%	98%	72%	88%
	Норвегия	90%	98%	71%	81%
	Сербия	88%	96%	51%	90%
	Швейцария	84%	96%	79%	81%
	Турция	83%	89%	88%	72%
	Другие страны ЕЭК ООН⁺⁺	84%	92%	85%	76%
Северная Америка	Канада	87%	99%	82%	76%
	США	88%	99%	79%	81%
	Северная Америка	88%	99%	79%	80%
ВЕКЦА	Армения	85%	95%	30%	88%
	Азербайджан	92%	96%	37%	91%
	Беларусь	93%	100%	72%	91%
	Грузия	81%	93%	9%	78%
	Казахстан	91%	98%	66%	90%
	Кыргызстан	83%	95%	11%	83%
	Молдова	88%	96%	67%	81%
	Российская Федерация	84%	93%	71%	82%
	Таджикистан	91%	95%	74%	89%
	Туркменистан	99%	100%	100%	99%
	Украина	87%	94%	48%	83%
	Узбекистан	93%	94%	25%	94%
	ВЕКЦА	87%	94%	65%	85%

Примечания: (+) Страны-члены ЕС по состоянию на 2019 год (данные по Чешской Республике не собирались);
 (++) данные по Андорре, Исландии, Лихтенштейне, Монако и Сан-Марино не собирались.

ТАБЛИЦА Г. ВОСПРИНИМАЕМАЯ НЕЗАЩИЩЕННОСТЬ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАЛИЧИЯ ОФИЦИАЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ ИЛИ ВИДА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ

Группа	Государство	% взрослого населения, считающий свои имущественные права на основную собственность незащищенными				
		Официальные документы имеются	Официальные документы отсутствуют	Владельцы	Арендаторы	Во владении других членов семьи
ЕС*	Австрия	4%	3%	1%	7%	4%
	Бельгия	11%**	22%	8%	19%	20%
	Болгария	7%	10%	3%	56%	9%
	Хорватия	7%	12%	3%	41%	2%
	Кипр	20%**	32%	14%	41%	20%
	Дания	6%	9%	2%	10%	5%
	Эстония	9%***	21%	4%	36%	12%
	Финляндия	3%	5%	1%	7%	6%
	Франция	16%**	29%	9%	28%	18%
	Германия	8%*	17%	4%	12%	11%
	Греция	15%	17%	3%	48%	8%
	Венгрия	8%	12%	2%	49%	7%
	Ирландия	12%	18%	9%	20%	14%
	Италия	6%	25%	1%	25%	11%
	Латвия	8%***	25%	2%	28%	6%
	Литва	5%	4%	2%	24%	3%
	Люксембург	18%***	33%	15%	25%	22%
	Мальта	6%**	17%	4%	24%	10%
	Нидерланды	8%	10%	5%	11%	14%
	Польша	8%***	23%	3%	24%	5%
	Португалия	9%*	17%	5%	21%	12%
	Румыния	6%***	28%	3%	27%	16%
	Словакия	12%	21%	7%	20%	15%
	Словения	6%	9%	5%	19%	6%
	Испания	9%	21%	4%	25%	13%
	Швеция	4%	5%	1%	10%	4%
Великобритания*	10%	15%	3%	25%	18%	
	ЕС*	9%***	18%	4%	21%	12%
Другие страны ЕЭК ООН**	Албания	13%***	29%	11%	61%	19%
	Босния и Герцеговина	4%***	27%	1%	64%	7%
	Израиль	11%***	25%	3%	33%	14%
	Черногория	7%***	28%	5%	44%	9%
	Северная Македония	7%**	17%	5%	44%	8%
	Норвегия	6%	8%	3%	12%	10%

	Сербия	5%***	29%	2%	50%	4%
	Швейцария	4%	7%	0%	7%	5%
	Турция	26%***	41%	15%	49%	28%
	Другие страны ЕЭК ООН**	19%***	35%	11%	41%	21%
Северная Америка	Канада	11%**	24%	4%	21%	22%
	США	11%**	24%	6%	18%	21%
	Северная Америка	11%**	24%	6%	19%	21%
ВЕКЦА	Армения	8%***	38%	8%	59%	10%
	Азербайджан	4%***	32%	2%	73%	7%
	Беларусь	8%**	19%	3%	34%	11%
	Грузия	8%***	43%	8%	61%	10%
	Казахстан	9%***	34%	2%	68%	8%
	Кыргызстан	9%***	53%	4%	73%	21%
	Молдова	8%***	25%	7%	45%	10%
	Российская Федерация	9%**	15%	4%	43%	8%
	Таджикистан	10%	16%	8%	29%	11%
	Туркменистан	1%	24%	2%	77%	1%
	Украина	7%**	18%	4%	43%	10%
	Узбекистан	5%	9%	5%	22%	5%
	ВЕКЦА	8%***	18%	4%	45%	8%

Примечания: Различия, которые являются статистически значимыми, отмечены звездочками на уровнях достоверности 90% (*), 95% (**) и 99% (***).

(+) Страны-члены ЕС по состоянию на 2019 год (данные по Чешской Республике не собирались); (++) данные по Андорре, Исландии, Лихтенштейне, Монако и Сан-Марино не собирались.

УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ И УРОВЕНЬ ЗАЩИЩЕННОСТИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ В РЕГИОНЕ ЕЭК ООН

Оценка представлений об уровне защищенности прав на жилье и земельные участки

Защита прав собственности на жилье и земельные участки имеет решающее значение для экономического развития, улучшения состояния окружающей среды и социальной стабильности. Хотя институты имущественных прав в странах региона Европейской экономической комиссии ООН (ЕЭК ООН) относятся к кругу наиболее развитых структур такого рода, более 13 процентов взрослого населения региона не уверены в защищенности своих имущественных прав на землю и недвижимость. Эта неуверенность имеет место по ряду причин, среди которых основными являются риск повышения процентных ставок по кредитам под залог недвижимости, роста арендной платы и внутрисемейные конфликты, что указывает на взаимосвязь имущественных прав с гораздо более широким спектром отношений в нашем обществе.

В странах региона ЕЭК ООН сложился весьма разнообразный опыт регулирования имущественных прав: здесь давно оформившиеся наборы институтов соседствуют с относительно новыми системами, сформированными в результате исторически значимых событий XX века, в частности, конфликтов, явлений массовой конфискации и приватизации имущества. Это разнообразие находит отражение в многообразии сочетаний механизмов и форм владения и пользования недвижимостью.

Настоящий сравнительный доклад «Уровень защищенности имущественных прав в регионе ЕЭК ООН: Оценка представлений об уровне защищенности прав на жилье и земельные участки» содержит результаты анализа, которые могут представлять интерес для органов государственной власти, руководителей, представителей НПО и профессиональных ассоциаций в сфере земельных и жилищных отношений.

United Nations Economic Commission for Europe

Palais des Nations
CH - 1211 Geneva 10, Switzerland
Telephone: +41(0)22 917 12 34
E-mail: unece_info@un.org
Website: <http://www.unece.org>