



ЭКОНОМИЧЕСКИЙ
И СОЦИАЛЬНЫЙ СОВЕТ

Distr.
GENERAL

HBP/2000/10
22 August 2000

RUSSIAN
Original: ENGLISH

ЕВРОПЕЙСКАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КОМИССИЯ

КОМИТЕТ ПО НАСЕЛЕННЫМ ПУНКТАМ

МЕЖДУНАРОДНОЕ РАБОЧЕЕ СОВЕЩАНИЕ ПО ОБНОВЛЕНИЮ ГОРОДОВ И
МОДЕРНИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Доклад, подготовленный секретариатом в консультации с чешскими властями

Введение

1. Международное рабочее совещание по обновлению городов и модернизации жилищного фонда было организовано министерством по вопросам развития регионов Чешской Республики и Европейской экономической комиссией Организации Объединенных Наций. Оно состоялось во дворце "Жофин", Прага, 14-17 июня 2000 года во исполнение решения Комитета по населенным пунктам ЕЭК ООН, принятого на его шестидесятой сессии (Женева, 13-15 сентября 1999 года). В работе совещания участвовали представители следующих стран региона ЕЭК ООН: Австрии, Бельгии, Венгрии, Германии, Греции, Дании, Израиля, Канады, Латвии, Мальты, Польши, Российской Федерации, Румынии, Словакии, Соединенного Королевства, Франции, Чешской Республики и Швейцарии.
2. В 1995 году Комитет по населенным пунктам ЕЭК ООН учредил целевую группу для изучения осуществления политики в области обновления городов и модернизации жилищного фонда. Для углубления понимания этой темы впоследствии было проведено

четыре отдельных тематических исследования, в ходе которых главное внимание было уделено стратегиям осуществления этой политики в Вене, Будапеште, Братиславе и Любляне. По итогам работы целевой группы было подготовлено шесть отдельных публикаций, способствующих накоплению знаний в этой области практиками и политиками, которые участвуют в выполнении трудной задачи обновления городов и модернизации жилищного фонда (см. приложение ниже). Цель рабочего совещания в Праге состояла в ознакомлении международной аудитории с выводами целевой группы и в то же время в предоставлении странам возможности поделиться своим собственным опытом и представить ответы на наиболее важные вопросы.

3. Рабочее совещание было официально открыто г-жой Даниэлой Грабмюллеровой (Чешская Республика). Затем на рабочем совещании выступили заместитель министра по вопросам развития регионов Чешской Республики г-н Карел Гейтманек и после него - мэр Праги-1 г-н Ян Бургермейстер. Заместитель директора Отдела по вопросам окружающей среды и населенных пунктов ЕЭК ООН г-жа Кристина фон Швайнихен охарактеризовала цель рабочего совещания. План рабочего совещания включал рассмотрение четырех тем, имеющих кардинальное значение для обновления городов и модернизации жилищного фонда:

- a) определение основных проблем;
- b) законодательные и институциональные рамки для осуществления;
- c) поиск источников и целевое направление государственных и частных финансовых ресурсов;
- d) вклад жителей.

Состоялись ознакомительные поездки в те районы города Праги, в которых можно было ознакомиться с практической деятельностью по этим четырем темам и провести по ним обсуждение.

I. ВЫВОДЫ

4. Выводы можно подразделить по пяти основным направлениям:

- a) необходимость четкого руководства;
- b) воздействие приватизации и роль рынка;

- с) решение как социально-экономических проблем, так и проблем, связанных с физическим состоянием зданий;
- д) оценка эффективности;
- е) важность эффективного функционирования учреждений кондоминиума, включая вопросы управления жилищным фондом.

А. Руководство обновлением городов и модернизацией жилищного фонда

5. Для понимания важности обновления городов и модернизации жилищного фонда необходимо концептуальное осмысление и разработка стратегии на всех уровнях. Обновление городов должно пользоваться приоритетным вниманием на национальном уровне и должно быть частью национальной политики. Это должно быть отражено в национальных государственных бюджетах.
6. На национальном уровне ответственность за обновление городов и модернизацию жилищного фонда следует недвусмысленно возложить на министерство, ведающее проведением жилищной политики, которое должно стать стимулирующей и движущей силой этой деятельности. На совещании отмечалось, что в некоторых странах отсутствует министерство, ведающее вопросами жилищной политики.
7. Местные власти должны в общих рамках национальной политики приступить к осуществлению программ по обновлению городов и модернизации жилищного фонда.
8. Для политиков и практиков, занимающихся обновлением городов и модернизацией жилищного фонда, на всех уровнях необходимо обеспечивать постоянный профессиональный рост, образование и подготовку кадров.
9. При выборе районов, подлежащих обновлению, необходимо исходить из критериев, позволяющих достичь четко поставленных целей, и уделять преимущественное внимание районам с самыми острыми проблемами социального характера и физического состояния. Однако в целях апробирования разных подходов и достижения краткосрочных результатов можно было бы разработать опытные проекты для районов, которые не обязательно отличаются наихудшими условиями.

В. Приватизация и рынки

10. Приватизация жилищного фонда осложняет обновление городов и модернизацию жилищного фонда. Вследствие этого процесса государственный сектор утратил непосредственный контроль над обновлением городов. Во многих странах в результате быстрой массовой приватизации новые владельцы-жильцы столкнулись с необходимостью нести расходы по ремонту и эксплуатации жилья в отсутствие финансовых средств или правовых и институциональных предпосылок для обеспечения необходимых капиталовложений. Так, например, для институционализации ассоциаций кондоминиумов отсутствуют правовые и институциональные механизмы. В других случаях такие механизмы имеются, но не функционируют достаточно эффективно.

11. В некоторых странах не получили своего полного развития банковский сектор и вообще рынки капиталов. Однако даже в условиях отсутствия финансовых средств странам необходимо разрабатывать стратегии и приоритеты для программ по обновлению городов и модернизации жилищного фонда на следующие пять-десять лет.

12. Серьезным препятствием для частного инвестирования обновления городов и модернизации жилищного фонда является юридическое закрепление очень низких ставок арендной платы, которые гораздо ниже рыночной арендной платы.

13. Семьи, живущие в панельных домах, нуждаются в помощи в вопросе более осознанного выбора относительно капиталовложений в свои недавно приобретенные жилищные модули. Это означает повышение осведомленности относительно необходимости резервирования средств для ремонта и эксплуатации их собственности, вступления в ассоциации жильцов и учреждения кондоминиума.

14. В тех странах, где имела место массовая приватизация жилья, существуют как культурные, так и экономические барьеры для капиталовложений в жилищный фонд. Теперь ответственность за ремонт и эксплуатацию жилья возложена на индивидуальных владельцев, однако новые владельцы все еще склонны ожидать, что ремонтные работы будут проводиться местным муниципальным предприятием.

15. При внедрении улучшений, способствующих повышению производительности строительной индустрии, стоимость нового строительства снижается. Поэтому необходимо предпринимать усилия по развитию строительного сектора. Например, необходимо разработать для тендерных процедур достаточно жесткие условия, с тем чтобы обеспечить повышение качества строительных проектов при одновременном снижении стоимости.

16. Необходимо осуществлять обновление городов в рамках рыночных механизмов. Местные власти должны четко осознать свою роль в обновлении городов и продолжать направлять, обеспечивать и облегчать этот процесс. Им нужно создать надежные правовые и административные рамки для целевого направления инвестиций частного сектора в проекты, которые, кроме всего прочего, осуществляются в русле местной политики в области городского планирования.

17. Процесс обновления городов должен быть одним из направлений более общей политики в области развития городов. Однако в условиях конкуренции обновление жилищного фонда может быть принесено в жертву новому жилищному строительству за пределами городской зоны. Для обеспечения надлежащего баланса в этой области, позволяющего стимулировать капиталовложения в городской черте, необходимо разработать ясную концепцию перспективного городского планирования, подкрепленную твердой политической волей к ее реализации.

18. Города являются "машинными отделениями" региональной и национальной экономики. Органы управления городским хозяйством должны лучше контролировать приоритеты и задачи капиталовложений частного сектора, с тем чтобы обеспечить привлечение капитала инвесторов на осуществление жизнеспособных проектов по обновлению городов.

19. Службы коммунального хозяйства должны взимать с потребителей плату, исходя из стоимости ресурсов, которыми они пользуются. Необходимо совершенствовать обслуживание, а также повышать подотчетность и гласность функционирования коммунальных служб. В идеале это означает также установление счетчиков во всех домашних хозяйствах.

С. Социально-экономические проблемы

20. В некоторых странах концентрация стареющего населения оказывает негативное воздействие на города и угрожает их будущему. Миграция городского населения в пригороды создает целый комплекс социально-экономических проблем для жителей, остающихся в городах. Процесс обновления городов может стимулировать такое сочетание форм землепользования, которое отвечает чаяниям как молодежи, так и пожилых людей. Действуя таким образом, можно использовать обновление для предотвращения или изменения на обратную тенденции деградации городских районов.

21. Обновление жилищного фонда можно использовать не только для восстановления физической структуры района, но и в качестве инструмента удовлетворения социально-экономических потребностей. Поэтому стратегии должны иметь комплексный характер, иначе говоря, они должны предусматривать решение как физических, так и социально-экономических проблем.

22. Необходимо с самого начала уделить внимание и время привлечению местных жителей к проектам по обновлению города. Их участие требуется на каждом этапе проекта, включая осуществление и управление. Для достижения этой цели потребуются существенные затраты - как времени, так и ресурсов, - с тем чтобы повысить, с одной стороны, потенциал местных жителей, а с другой – восприимчивость руководителей местных государственных служб.

23. Разумеется, участие местных жителей не в состоянии заменить проведение политики в области развития городов – скорее оно должно играть вспомогательную роль и вносить вклад в реализацию поставленных муниципальными властями целей.

D. Мониторинг и оценка

24. Для проведения оценок эффективности и воздействия проектов по обновлению важно создать системы оценки. Объективную оценку проектов следует производить по критериям стоимости и качества, что включает учет преобладающих местных социальных, экономических и экологических условий. Кроме того, существует необходимость в более широкой популяризации выводов, полученных в ходе такой систематической оценки.

25. Процесс обновления городов и модернизации жилищного фонда может быть обоснован выводами из опыта, свидетельствующего о том, что капиталовложения в деятельность по обновлению могут создавать гораздо больше рабочих мест, чем новое строительство. Кроме того, сопоставление процесса обновления с застройкой пустующих территорий свидетельствует о том, что обновление повышает также вероятность обеспечения более устойчивого подхода к решению городских и жилищных проблем.

E. Ассоциации кондоминиумов и управление жилищным фондом

26. Необходимо принимать и укреплять законодательство, касающееся кондоминиумов, поскольку в большинстве стран центральной и восточной Европы оно является краеугольным камнем обеспечения капиталовложений в деятельность по обновлению жилищного фонда. Такое законодательство должно предусматривать учреждение

института кондоминиума, а также регламентировать его функционирование, финансирование и управление. Необходимо четко определить соотношение между индивидуальным домашним хозяйством и кондоминиумом.

27. Средства на обновление кондоминиумов не будут поступать, если и пока жители не будут юридически обязаны создавать ассоциации кондоминиумов. Эти учреждения имеют основополагающее значение для организации и содействия в деле удовлетворения экономических и, потенциально, некоторых из социальных потребностей новых владельцев-жильцов. Поэтому правительствам, если они хотят предотвратить деградацию недавно приватизированного в их странах жилищного фонда, необходимо тщательно взвесить свою позицию в отношении ассоциаций кондоминиумов.

28. Необходимо гораздо более энергично осуществлять жилищное законодательство. Во многих странах не соблюдается баланс в области обеспечения защиты интересов, которой в гораздо большей степени пользуются арендаторы. Например, существует необходимость применять процедуры выселения в случаях, когда длительное время не вносится арендная плата или поведение жильца постоянно создает неудобства для соседей. Это относится также и к неуплате счетов за пользование местными коммунальными услугами. Кроме того, необходимо укрепить законодательство, касающееся кондоминиума, в частности урегулировать вопросы об уплате членских взносов и выделении средств на эксплуатацию и ремонт.

II. ВЫСТУПЛЕНИЯ, ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ОТВЕТЫ, И ОЗНАКОМИТЕЛЬНЫЕ ПОЕЗДКИ

A. Определение основных проблем в области обновления городов и модернизации жилищного фонда

29. На этом заседании председательствовала г-жа Даниэла Грабмюллерова. Г-н Вольфганг Форстер (Австрия) ознакомил участников с итогами тематического исследования в Вене. Документы, содержащие ответы, были резюмированы и представлены г-ном Адамом Ковалевски (Польша), г-жой Майей Бринкворт (Мальта) и г-жой Теодорой Коман (Румыния).

30. Проблемы обновления городов являются сложными и варьируются в зависимости от места. Например, в Вене основная проблема связана с жилищным фондом XIX века, тогда как в Польше главной проблемой является наличие панельных домов в сочетании с отсутствием приоритетного политического внимания к этому вопросу. В Мальте основные трудности связаны с демографическими изменениями, происходившими в

течение длительного времени, а также с искусственным занижением ставок арендной платы, что создает препятствия для привлечения в обновление остро необходимых капиталовложений частного сектора. Наконец, Румыния испытывает большие трудности в связи с наличием еще большего количества панельных домов, многие из которых находятся в плачевном состоянии и нуждаются в инвестициях со стороны новых владельцев-жильцов, большинство из которых все еще не осознает своих обязательств в отношении оплаты ремонта и эксплуатации.

31. Обсуждение выявило, что одной из самых серьезных угроз для состояния жилищного фонда в центральной и восточной Европе является отсутствие кондоминиумов, надлежащим образом функционирующих в рамках имеющегося панельного жилищного фонда.

В. Законодательные и институциональные рамки для осуществления политики в области обновления городов и модернизации жилищного фонда

32. На заседании председательствовала г-жа Елена Сзолгайова (Словакия). Г-н Иван Тошич (Венгрия) ознакомил участников с итогами тематического исследования в Будапеште. Документы, содержащие ответы, были резюмированы и представлены г-жой Сандрой Ноулой (Греция), а г-жа Елена Сзолгайова представила документ, подготовленный частным сектором (Институтом Вонен и Умвельт ГмбХ, функционирующим в центральной и восточной Европе). Кроме того, выступила г-жа Саша Ценкова (Канада).

33. Участники главным образом обсудили масштабность законодательных мер, принятых правительствами в их странах, и в частности вопрос о том, в какой степени законодательство касается деятельности местных властей и дает им полномочия участвовать в процессе обновления. В этом вопросе до сих пор не ясно, как должны распределяться роли. Во многих случаях местные власти недостаточно активно стимулируют этот процесс, а в других – власти взяли на себя роль застройщиков.

34. Аналогичным образом, хотя в большинстве стран, по-видимому, было принято законодательство, касающееся кондоминиумов, оно не осуществляется достаточно эффективно, что порождает острую проблему в тех странах, где имела место быстрая массовая приватизация жилищного фонда. По-прежнему недостаточно разработаны механизмы обеспечения инвестирования частных средств в жилищный фонд.

35. Наконец, в очень многих странах, если и существуют законы, предусматривающие выселение, то отсутствуют механизмы принуждения к их выполнению, например в тех случаях, когда арендатор не вносит плату за снимаемое жилье.

С. Поиск источников и целевое направление государственных и частных финансовых ресурсов на обновление городов и модернизацию жилищного фонда

36. На заседании председательствовал г-н Вольфганг Форстер. Г-жа Елена Сзолгайова ознакомила участников с результатами тематического исследования в Братиславе. Документы, содержащие ответы, были резюмированы и представлены г-ном Томасом Кнорр-Зидовым (Германия), г-ном Малькольмом Бурером (Соединенное Королевство) и г-жой Татьяной Кутаковой (Российская Федерация). Кроме того, выступил г-н Кнуд-Эрик Хансен (Дания). Рассмотрение третьей темы было открыто выступлением заместителя декана архитектурного факультета Пражского технического университета г-на Карела Майера.

37. В ходе обсуждения этой темы было выражено определенное беспокойство в связи с факторами, препятствующими направлению финансовых потоков из разных источников на деятельность по обновлению городов и модернизации жилищного фонда. В их число входят неразвитость банковской системы и рынков капиталов, а также законодательства в некоторых центрально- и восточноевропейских странах, в которых ставки платы за аренду существующего жилья остаются на низком уровне.

38. Две другие важные проблемы, связанные с финансовыми аспектами обновления, состоят в отсутствии надлежащим образом организованных ассоциаций кондоминиумов и неэффективном управлении предприятиями коммунального хозяйства. Полное отсутствие упомянутых ассоциаций фактически блокирует проведение сколько-нибудь значительной реконструкции или конструктивного обновления. При создании и юридическом оформлении ассоциаций кондоминиумов они получают доступ к финансовым рынкам. Во-вторых, согласно сообщениям, некоторые эксплуатационные и коммунальные предприятия, сохранившиеся со времени бывших коммунистических режимов, по-прежнему получают субсидии. Это приводит к искажению действия рыночных механизмов, что в свою очередь существенно снижает эффективность. Например, в случаях несвоевременной оплаты счетов за коммунальные услуги или неплатежей по ним со стороны большого числа домашних хозяйств финансовое планирование работы коммунального хозяйства становится невозможным.

D. Вклад жителей в обновление городов и модернизацию жилищного фонда

39. На заседании председательствовали г-н Иван Тошич и г-жа Елена Сзолгайова. Г-н Вольфганг Фостер в отсутствие члена целевой группы из Словении подвел итоги тематического исследования в Любляне. Документы, содержащие ответы, были представлены г-жой Хагит Ховав (Израиль), г-ном Ежи Фишером (Польша) и г-ом Яном Холландом (Соединенное Королевство).

40. Главной темой обсуждения была необходимость проведения деятельности по обновлению в целях решения как социальных проблем, так и проблем физического состояния. Проблемы жилищной политики необходимо решать в комплексе с более широкими экономическими или социальными задачами. Необходимо включать мероприятия по обновлению в более традиционные виды деятельности всей властной вертикали – от министерств, ведающих вопросами разработки политики, и до местных органов, занимающихся ее осуществлением.

41. Примеры того, какой вклад могут вносить жители в обновление, подробно описаны во многих документах. Однако отмечалось, что привлечение к этой деятельности общин не всегда является простым делом. Более успешными признаны инициативы по привлечению общин, рассчитанные на долгосрочный период (5-10 лет или на более длительный срок). Как правило, это означает завоевать доверие общины, а затем привлекать ее к каждому этапу осуществления проекта обновления, включая непрерывную деятельность по наращиванию потенциала.

42. Был представлен ряд моделей участия общин, в том числе концепции восстановления и обустройства микрорайонов. Ключевая роль в конечном счете принадлежит местным властям, и поэтому необходимо обеспечивать адекватную подготовку их сотрудников, с тем чтобы они могли освоить новые методы работы в партнерстве с общинами, а также с другими секторами.

II. ТЕМАТИЧЕСКИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

43. Цель тематических исследований состояла в дополнении основных тем рабочего совещания. Состоялось посещение четырех мест.

А. Пражский район Йизни-Место, директор проекта: г-н Петр Дворак

44. Самый крупный в Праге и в Чешской Республике панельный жилой массив находится в 11-м пражском районе Йизни-Место. Раскинувшийся на площади в 10 кв. км массив является местом проживания примерно 84 000 жителей, которые занимают 31 000 квартир, расположенных в 3 000 домов. Первые здания массива были возведены в середине 70-х годов, а последние – в начале 90-х годов.

45. Предполагалось, что Йизни-Место будет располагать всем необходимым для его жителей, включая культурно-рекреационные и бытовые объекты, а также возможности трудоустройства. Однако вследствие нехватки средств были сооружены лишь жилые дома и основные объекты бытового обслуживания.

46. В настоящее время проблемы этого района состоят в следующем:

- a) отсутствие возможностей трудоустройства – жители вынуждены добираться на работу в другие районы;
- b) нехватка автомобильных стоянок;
- c) приход в негодность жилых строений вследствие небрежной эксплуатации;
- d) социальные проблемы, связанные с перенаселением, чувством обезличенности, вандализмом и отсутствием безопасности.

47. Для решения этих проблем были намечены следующие приоритеты:

- a) необходимо завершить застройку центра массива;
- b) необходимо создать новые рабочие места;
- c) необходимо улучшать качество жилья и привести в порядок открытое пространство для общественного пользования.

48. Первый этап состоял в проведении анализа. Муниципалитет провел широкие консультации с местными жителями для определения их проблем и выявления мнений относительно условий жизни в районе. В ходе консультаций были выявлены новые партнеры, которые были привлечены к процессу обновления.

49. Стоимость программы реконструкции в районе составит 100 млн. крон в год, а ее осуществление будет финансироваться за счет бюджета муниципалитета и субсидируемых займов, предоставляемых в рамках различных государственных программ.

В. Новый район в старой части города, директор проекта:
г-н Владо Милуниц, архитектор

50. Жилой комплекс "Звезда" был сооружен в одном из самых старых жилых районов Праги – Петрини. Его строительство вызвало многочисленные споры и недавно получило широкое освещение в международных изданиях по вопросам архитектуры.

51. Цель архитектора состояла в том, чтобы создать среду с различными формами и большим количеством зеленых насаждений. По сравнению с панельными строениями, окружающими комплекс с трех сторон, его проект отличается свежестью идей. В центре комплекса сохранено старое фабричное здание, которое было перестроено для размещения небольших деловых контор.

52. Проект этого вместительного комплекса был разработан в 1994 году, а его сооружение имело место в 1996-1999 годах. В нем находятся 325 квартир, нежилые помещения площадью 16 985 кв. м и автостоянки на 513 мест. Квартиры были распроданы по ценам в диапазоне от 19 000 до 38 000 крон за квадратный метр.

С. Пражский район Репи, директор проекта: г-н Ян Фенкл, мэр

53. В настоящее время район Репи, который был включен в городскую черту Праги в 1968 году, является одним из наиболее густонаселенных районов, вмещающим 20 000 жителей на территории площадью 158 гектаров. Он расположен в девяти километрах от центра Праги. Жилой массив Репи был построен 20 лет назад и состоит из четырехэтажных, восьмиэтажных и двенадцатиэтажных домов с неизменно плоскими традиционными крышами.

54. Для модернизации жилищного фонда муниципалитет утвердил ряд основополагающих принципов:

- а) приватизация жилья состоится только после завершения общей реконструкции зданий;

- b) отныне ответственность за плохое техническое состояние муниципальных панельных домов будут нести граждане;
- c) за муниципалитетом сохранится подавляющая доля жилых строений, что позволит сохранить контроль за координацией реконструкции;
- d) путем создания общинных административных организаций поощряется гласное управление муниципальным жилищным фондом;
- e) старой системе управления жилищным фондом не доставало гласности, поэтому была создана муниципальная административная фирма ОПТИМИС, Лтд. Муниципалитет является ее единственным владельцем. Фирма приступила к управлению собственностью 1 января 1996 года.

55. Еще одним важным стимулирующим моментом, позволяющим наращивать успех и накапливать опыт при осуществлении проекта, является сотрудничество с рядом профессиональных ассоциаций и учреждений:

- a) Чешской палатой дипломированных инженеров и техников строительной индустрии, которая вносит вклад в техническую разработку проекта;
- b) факультетом гражданского строительства Чешского технического университета в Праге и Техническим университетом в Брно, которые провели квалифицированную экспертную оценку механической прочности и устойчивости зданий;
- c) Пражским центром гражданского строительства и пражской организацией STU-E, которые представили накопленную ими информацию в области энергосбережения, термоизоляции и защиты от шума;
- d) Информационным центром по вопросам восстановления панельных домов (ИЦВ), с которым регулярно проводятся консультации с того момента, как он в 1999 году был открыт в Праге фирмой "Керамопроект Инк."

Кроме того, сотрудничество проводится в рамках проекта обмена национальной информацией, который осуществляется чешским правительством и его партнерами в Берлине.

56. Согласно смете, для полного восстановления муниципальных зданий в районе Репи потребуются средства в размере свыше 1 млрд. крон.

D. Пражский район Прага-1: новое жилое строительство в историческом центре города, директор проекта: г-н Владимир Виган, мэр

57. Под Пражским замком находится Нижний городок, который был основан в 1257 году королем Премыслом Отакаром II. Он входит в историческую часть Праги и является одним из наиболее привлекательных районов города. В 1995 году ассамблея Праги-1 постановила возвести новые жилые кварталы на территории спортивной площадки, которую планировалось перенести в процесс строительства.

58. Поскольку строительство ведется в историческом районе, местный муниципалитет руководит работами, финансирует и контролирует каждый этап процесса застройки. После архитектурного конкурса осуществление проекта было доверено пражской фирме BIRT.

59. Строительные работы должны быть завершены в июле 2000 года, а их общая стоимость составит 100 млн. крон. Проект предусматривает строительство 26 новых квартир, из которых 18 будут проданы на частном рынке, а 8 – сохранены для удовлетворения местных потребностей в жилье. Предусмотрена подземная стоянка на 32 автомобиля. Помимо этого, для деловых учреждений и общинных целей выделено 528 кв. м площади.

IV. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ДЛЯ БУДУЩЕЙ РАБОТЫ

60. На этой части рабочего совещания председательствовала г-жа Саша Ценкова. В конце рабочего совещания участники провели консультации относительно будущих направлений работы, которые будут представлять интерес для государств-членов. В итоге в качестве приоритетных были определены три следующих направления:

- a) **Ассоциации кондоминиумов.** Участники рабочего совещания настоятельно рекомендовали продолжать работу по вопросу об ассоциациях кондоминиумов. Они приветствовали приоритетное внимание, уделяемое ЕЭК ООН работе по этому вопросу в настоящее время, и выразили желание получить информацию об итогах деятельности целевой группы в отношении кондоминиумов;

- b) **Удовлетворение социальных жилищных потребностей.** Необходимо провести дальнейшую работу по исследованию различных подходов стран к решению социальных жилищных проблем. Это может включать предоставление жилья престарелым, молодежи, инвалидам или лицам из наиболее уязвимых и находящихся в наиболее неблагоприятном экономическом положении слоев общества. Требуется провести исследование различных моделей управления жилищным фондом, включая различные механизмы, которые были созданы для обеспечения соответствующего удовлетворения социальных потребностей в жилье. **Предложение рабочего совещания:** провести исследование текущих программ работы организаций-партнеров (Совета Европы, Организации экономического сотрудничества и развития, Всемирного банка и т.п.), которые, по имеющимся сведениям, занимаются вопросом социального жилья, и разместить полученную информацию на Web-сайте Комитета;
- c) **Партнерство в деятельности по обновлению городов.** Необходимо продолжать работу для накопления более полных знаний и понимания ролей, которые должны играть основные субъекты в процессе модернизации жилищного фонда и обновления городов. Необходимо привлекать к процессу обновления все секторы таким образом, чтобы максимально использовать их потенциалы. Было предложено провести более целенаправленное изучение ценности вклада, который могут вносить партнеры в обновление городов. Для этого необходимо рассмотреть, в частности, конкретный вклад, который могут вносить в деятельность по обновлению национальные правительства, местные органы самоуправления, частный сектор, сектор НПО и местные жители. **Предложение рабочего совещания:** подготовить компиляцию текущих тематических исследований, в частности четырех тематических исследований по обновлению городов и модернизации жилищного фонда, информации об осуществлении национальной жилищной политики в Болгарии, Польше, Словакии и Литве, доклада рабочего совещания по проблемам партнерства между государственным и частным секторами, проведенного в Манчестере (Соединенное Королевство) 5-6 ноября 1999 года, и результатов текущей работы целевой группы по кондоминиумам, в ходе которой основные аспекты деятельности государственного и частного секторов рассматриваются в качестве полезного отправного пункта для разработки концепции форм партнерства государственного и частного секторов.

61. Комитет может пожелать в принципе согласовать рассмотрение таких аспектов и обратиться к секретариату с просьбой подготовить варианты предложений к совещанию его бюро, намеченному на начало 2001 года. Эти варианты могли бы содержать описание сферы охвата и глубины желаемого конечного продукта, сроки его разработки, а также указание на потенциальные источники финансирования, включая сотрудничество экспертов из различных стран.

Приложение

По вопросам обновления городов и модернизации жилищного фонда имеются следующие публикации:

1. Стратегии осуществления политики в области обновления городов и модернизации жилищного фонда. ЕЭК ООН (Женева). ECE/HBP/97. В продаже под № R.96.II.E.8.
2. Осуществление политики в области обновления городов и модернизации жилищного фонда – оценка четырех тематических исследований. ЕЭК ООН (Женева). HBP/1999/9.
3. Vienna Case Study. Implementation of Human Settlements Policies on Urban Renewal and Housing Modernization. UN/ECE (Geneva) 1998. ECE/HBP/106. Sales No. E.97.II.E.22.
4. Bratislava Case Study. Implementation of Human Settlements Policies on Urban Renewal and Housing Modernization. UN/ECE (Geneva) 1999. ECE/HBP/112. Sales No. E.99.II.E.26.
5. Budapest Case Study. Implementation of Human Settlements Policies on Urban Renewal and Housing Modernization. UN/ECE (Geneva) 2000. ECE/HBP/115. Sales No. E.00.II.E.4.
6. Ljubljana Case Study. Implementation of Human Settlements Policies on Urban Renewal and Housing Modernization. UN/ECE (Geneva). (Еще не выпущен.)
