



**ЭКОНОМИЧЕСКИЙ
И СОЦИАЛЬНЫЙ СОВЕТ**

Distr.
GENERAL

HBP/2004/2
26 May 2004

RUSSIAN
Original: ENGLISH

ЕВРОПЕЙСКАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КОМИССИЯ

КОМИТЕТ ПО НАСЕЛЕННЫМ ПУНКТАМ

Шестьдесят пятая сессия

(Женева, 20-22 сентября 2004 года)

(Пункт 6 а) предварительной повестки дня)

**ОБСУЖДЕНИЕ ПО ИТОГАМ НАЦИОНАЛЬНОГО ОБЗОРА ЖИЛИЩНОГО
СЕКТОРА - АЛБАНИЯ**

Доклад рабочего совещания

СОДЕРЖАНИЕ

Введение

- I. НАЦИОНАЛЬНЫЙ ОБЗОР ЖИЛИЩНОГО СЕКТОРА АЛБАНИИ
ЗА 2002 ГОД
 - A. Основные выводы национального обзора
 - B. Рекомендации по итогам национального обзора

- II. ПОЛОЖЕНИЕ, СЛОЖИВШЕЕСЯ В ЖИЛИЩНОМ СЕКТОРЕ,
И ПРИОРИТЕТЫ МИНИСТЕРСТВА
 - A. Изменения в жилищном секторе Албании с 2002 года
 - B. Предложения, подготовленные министерством для
обсуждения

III. МНЕНИЯ УЧАСТНИКОВ РАБОЧЕГО СОВЕЩАНИЯ:
ЗАИНТЕРЕСОВАННЫЕ СТОРОНЫ И МЕЖДУНАРОДНЫЕ ЭКСПЕРТЫ

- A. Национальная стратегия жилищного строительства
- B. Приватизированный жилищный фонд
- C. Предоставление социального жилья
- D. Финансирование жилищного строительства

IV. ВЫВОДЫ РАБОЧЕГО СОВЕЩАНИЯ

Введение

1. Рабочее совещание по итогам национального обзора жилищного сектора в Албании (ЕСЕ/НВР/130) было проведено в Тиране 16-17 февраля 2004 года по приглашению министерства планирования территориального развития и туризма. Рабочее совещание преследовало цель провести обзор изменений в жилищном секторе и ход выполнения рекомендаций по итогам национального обзора. Оно также послужило началом реализации мер по результатам национального обзора в Албании. Оно было проведено при финансовой поддержке правительства Нидерландов.
2. Национальный обзор жилищного сектора в Албании был проведен по просьбе министерства территориального развития и туризма в соответствии с решением Комитета ЕЭК ООН по населенным пунктам, принятым в сентябре 2001 года. Была создана международная группа экспертов, которая провела научно-исследовательскую работу в Албании в феврале 2002 года в тесном сотрудничестве с министерством. На шестьдесят четвертой сессии Комитета по населенным пунктам министерство сообщило, что сделанные в обзоре выводы и рекомендации уже оказались полезными для дальнейшего развития жилищной политики Албании. В частности, разрабатывается закон о программах строительства социального жилья и о кондоминиумах и готовится экспериментальный проект по кондоминиумам и предложение о сотрудничестве с частным банковским сектором в целях предоставления возможных займов. Кроме того, создается агентство по легализации незаконного жилья. Министерство также информировало Комитет о том, что обзор переводится на албанский язык и что существует необходимость провести семинар по итогам обзора, с тем чтобы приступить к их изучению и привлечь к выполнению рекомендаций все заинтересованные стороны.
3. Семинар собрал большое количество участников, представителей местных заинтересованных сторон, соответствующих министерств и государственных учреждений, местных органов власти и их ассоциаций, неправительственных организаций и частного сектора, включая банки, а также представителей действующих в Албании международных организаций, таких, как Пакт о стабильности, Агентство международного развития Соединенных Штатов Америки (ЮСАИД) и Международный фонд кооперативного жилья. Семинар проходил при содействии некоторых международных экспертов, которые проводили исследование, а также приглашенных экспертов из стран ЕЭК ООН и секретариата ЕЭК ООН.

4. Участники обсудили первоочередные задачи и цели, которые должны быть достигнуты на основе рекомендаций национального обзора и последних программ, разработанных министерством в трех областях: социальное жилье, жилые кондоминиумы и финансирование жилищного строительства. Кроме того, они намеревались определить те направления, где необходимы профессиональная подготовка и дальнейшая помощь.

5. При открытии семинара заместитель министра территориального развития и туризма г-н Арбен Димети отметил, что жилищная реформа - это постоянный процесс, поскольку Албания борется с плохими жилищными условиями, низкими доходами и с существующим представлением о том, что все должно предоставляться государством. Сталкиваясь со многими проблемами и финансовыми ограничениями, правительство работает над тем, чтобы эффективно использовать бюджет, тщательно планируя ресурсы исходя из потребностей и в необходимых случаях работая с частным сектором. Местные органы управления еще не готовы взять на себя функцию жилищного строительства, но в дальнейшем они будут вынуждены заниматься созданием потенциала, проводить исследования в связи с новыми жилыми районами, более эффективно и открыто осуществлять процесс выдачи разрешений и увеличивать масштабы обеспечения жильем. Министерство запросило поддержку международных учреждений, отметило ключевую роль ЕЭК ООН и хотело бы объединить усилия через сеть жилищного строительства.

6. Заместитель руководителя миссии г-н ван дер Хорст заявил, что посольство Нидерландов в Тиране будет продолжать оказывать поддержку деятельности в области градостроительного проектирования и жилищного строительства, отметив быстрые изменения в структуре населения в Албании и их последствия для жилищного сектора и социальной сплоченности.

7. Заместитель директора Отдела по окружающей среде и населенным пунктам ЕЭК ООН г-жа Кристина фон Швайнихен выразила признательность министерству за организацию семинара по итогам обзора с привлечением всех заинтересованных сторон к обсуждению за круглым столом дальнейшей деятельности в жилищном секторе, включая применение новых законов. Она подчеркнула, что вынесенные в национальных обзорах рекомендации можно выполнять и добиваться прогресса в этом направлении только путем осуществления конкретной политики и согласованных действий.

I. НАЦИОНАЛЬНЫЙ ОБЗОР ЖИЛИЩНОГО СЕКТОРА АЛБАНИИ ЗА 2002 ГОД

A. Основные выводы национального обзора

8. Национальный обзор был проведен после осуществления миссии в феврале 2002 года. Группа экспертов сочла сроки осуществления проекта приемлемыми, поскольку в 2001 году правительство Албании приняло план действий по осуществлению стратегии в области жилищного строительства. В проведенном исследовании подробно были рассмотрены базовая концепция преобразований жилищного сектора, рынок жилья и методы, которые использовались учреждениями, правовой и финансовой системой, чтобы повлиять на предоставление жилья.

9. Процесс обеспечения жильем в Албании развивался быстрыми темпами от централизованно планируемого подхода к свободному рынку с минимальным контролем со стороны государства. В условиях быстро меняющейся экономики страна сталкивается с проблемами роста и одновременно с проблемами снижения активности. В ходе этих преобразований правительство проводило активную жилищную политику, но почти без расчета на длительную перспективу.

10. Хотя предусматривалось учитывать интересы тех домашних хозяйств в категории бездомных, которые определяются главным образом как домохозяйства, ничего не получившие от приватизации жилья, такие проблемы, как отсутствие доступного жилья и широко распространенное неформальное строительство жилья, не решались в полной мере. В результате приватизации фактически весь жилищный фонд был отдан в частные руки и вместо прежнего государственного сектора образовался новый коммерческий строительный сектор, ориентирующийся главным образом на тех, кто имеет возможность платить по рыночным ценам.

11. Роль тех учреждений в стране, которые занимаются жилищным строительством, развивалась слабо, и не было скоординированного подхода. Это было особенно заметно на местном уровне, где политика децентрализации местного самоуправления, хотя она и открывает потенциальные возможности для развития жилищного строительства, не улучшалась. Достижения Национального агентства жилищного строительства, созданного в 1993 году, не оправдали ожиданий.

12. Кроме того, основными препятствиями на пути к развитию и преобразованиям стали, в частности, несоблюдение законности и слабость законодательства, касающегося, например, кондоминиумов и реституции. Несмотря на важность отрасли жилищного строительства для экономики, необходимые условия для финансирования жилищного строительства и для функционирования рынка жилья еще должным образом не разработаны. Ряд международных организаций финансируют деятельность, связанную с городскими и социальными проблемами, но не вкладывают средства непосредственно в жилищный сектор.

В. Рекомендации национального обзора

13. Национальный обзор содержит в общей сложности 66 рекомендаций. Многие из них посвящены необходимости более четко определить роль субъектов и принять жилищную политику. Основные рекомендации приводятся ниже.

14. В отношении важности жилищного строительства эксперты рекомендовали правительству и другим учреждениям, включая международные организации, признать преимущества жилищного строительства для экономики и общества. В связи с этим следует увеличить объем финансирования жилищного строительства и выработать целостную политику в области жилищного строительства, с тем чтобы в этой работе участвовали все соответствующие министерства.

15. В обзоре даются рекомендации по обеспечению большинства наиболее нуждающихся государственным или социальным жильем, распределяемым открыто. Для этого необходимо решить широкий круг стратегических вопросов, касающихся социального жилья. Было предложено также ввести систему жилищных пособий или жилищных субсидий с проверкой на нуждаемость.

16. Ряд рекомендаций касался роли в жилищном строительстве, органов местного самоуправления которым предлагалось взять на себя широкий ряд функций по улучшению жилищного строительства, способствуя при этом разработке стратегии жилищного строительства на местном уровне. Следует расширить функции органов местного самоуправления в рамках четкой правовой системы, включая возможность владеть землей, и предоставить им четкие финансовые полномочия, включая возможность взимать имущественные и другие налоги для финансирования жилищного строительства и инфраструктуры. Учитывая ограниченный опыт органов местного самоуправления в этой области, следует укреплять их потенциальные возможности решать жилищные вопросы в рамках децентрализации государственных функций.

17. В отношении жилых кондоминиумов было рекомендовано предоставить им статус юридических лиц, и все новые застройщики жилых зданий должны создавать кондоминиум после продажи. Были предложены экспериментальные проекты в качестве одного из средств создания ассоциаций домовладельцев в существующем жилищном фонде.
18. В целях улучшения рынка частного жилья первостепенное внимание уделялось завершению регистрации правооснований на землю. Поддержку политики развития сектора ипотечного кредитования жилья следует поощрять путем совершенствования законодательной базы, и было предложено улучшать условия ипотечного кредитования, чтобы смягчить последствия для тех, кто покупает жилье впервые, возможно, используя при этом налоговые льготы по процентам на ипотечный кредит. Было предложено ввести стимулы, например преференциальный налоговый режим, для тех, кто строит жилье для семей с низким доходом, и рассмотреть преимущества разделения землевладения и строительства. Были внесены и другие предложения по разработке системы микрокредитования для местных общин в целях финансирования обслуживания и улучшения информации о рисках и преимуществах домовладения.
19. Эксперты настоятельно просили правительство Албании выработать политическую линию решения проблемы незаконного жилья, включая поиск новых решений. Они также поддержали проекты жилищного строительства на уровне общин с распределением "снизу вверх".
20. Для решения вопросов, касающихся жилищного строительства, было рекомендовано принять меры по снижению необходимости ввозить строительные материалы и по пересмотру законодательства в отношении коммунальных услуг вместе с другими мерами, направленными на их более эффективное использование.
21. Рекомендовалось также внести юридические изменения, с тем чтобы Гражданский кодекс обеспечивал эффективную эксплуатацию арендного жилищного фонда, и пересмотреть способы компенсации после реституции.
22. И наконец, эксперты вынесли рекомендации по улучшению жилищной политики. Они предложили произвести оценку будущего спроса на жилье путем проведения углубленного исследования, создать систему консультативных услуг, с тем чтобы поощрять добросовестную практику обеспечения жильем, а также вынесли рекомендацию о том, чтобы Албания использовала опыт других стран с переходной экономикой в области жилищного строительства и заимствовала добросовестную практику других стран в регионе ЕЭК ООН.

II. ПОЛОЖЕНИЕ, СЛОЖИВШЕЕСЯ В ЖИЛИЩНОМ СЕКТОРЕ, И ПРИОРИТЕТЫ МИНИСТЕРСТВА

A. Изменения в жилищном секторе Албании с 2002 года и соответствующие предложения

23. С 2002 года изменений в жилищном секторе Албании почти не произошло. Однако правительство предприняло существенные усилия для разработки законодательства, которое послужит надлежащей основой для осуществления различных программ. Правительство также стремится довести жилищные проблемы до внимания всех заинтересованных сторон. В 2003 году было создано агентство по урбанизации незаконных поселений, с тем чтобы создать на местах учреждения для решения проблем неформального жилья.

24. Вместе с тем частный сектор по-прежнему предлагает дома по рыночным ценам, которые доступны лишь немногим семьям. Частные банки увеличили количество ссуд на жилье, но опять же их ставки ссудного процента доступны немногим. Состояние приватизированного жилищного фонда продолжает ухудшаться из-за отсутствия обслуживания или финансовых средств.

25. После завершения национального обзора правительство определило три приоритетные области и уполномочило министерство территориального развития и туризма заниматься ими. К ним относятся:

- a) принятие мер по созданию устойчивых механизмов содержания приватизированных жилых зданий;
- b) разработка программы социального жилья для тех, кто нуждается в жилье;
- c) создание системы финансирования жилищного строительства для поддержания жилищной политики.

26. Для того чтобы добиться прогресса в этих приоритетных областях, министерство разработало конкретные программы и законодательные акты, представленные ниже. Кроме того, министерство признает значение координации работы со своими партнерами и заинтересованными субъектами жилищного сектора.

В. Предложения, подготовленные министерством для обсуждения

27. Обсуждение на семинаре велось на основе конкретных предложений, представленных министерством территориального развития и туризма. Они заключались в следующем:

а) Национальная стратегия жилищного строительства и необходимость в создании сети основных заинтересованных сторон. Были предложены различные механизмы такой сети. Это может быть формализованная сеть, созданная по указу, ряд рабочих групп, занимающихся различными темами, или самостоятельная сеть. Главная цель создания такой сети заключалась в том, чтобы привлечь к участию все заинтересованные стороны на равных условиях, приступить к откровенному диалогу и выработать решения вместе со всеми участниками, одинаково понимающими эту проблему;

б) Проект закона о стимулировании программ модернизации и эксплуатации жилья и реконструкции городского жилищного фонда. Проект предусматривает созыв собраний членов кондоминиумов, которые могут добиваться выделения государственных средств на осуществление планов модернизации. В проекте разъясняется, какие виды работ можно включать в эти планы, порядок рассмотрения заявок и какие документы при этом требуются от собраний. В нем также определяется роль муниципалитетов. Кроме того, в нем также оговаривается финансовый вклад, который предполагается получать от различных сторон;

с) Предложение о поддержке и передаче навыков в эксплуатации и обслуживании приватизированного жилья. Этот экспериментальный проект должен осуществляться в течение трех лет, он направлен на то, чтобы способствовать организации нескольких собраний на экспериментальной основе и создание некоммерческой организации по управлению недвижимостью. Такие собрания призваны подать пример другим владельцам, а некоммерческая организация могла бы со временем предоставлять новое социальное жилье. Данное предложение предусматривает, что участвующие в его осуществлении субъекты могут использовать опыт других стран;

д) Проект закона о социальных программах обеспечения жильем городских жителей. В проекте указываются те категории домашних хозяйств группы риска, которые могут извлечь выгоду из четырех программ обеспечения социальным жильем. Соответствующие запросы направлены муниципалитетам, которые действуют в рамках правительственных постановлений. Муниципалитеты или некоммерческие органы могут владеть жильем, которое они могут сдавать внаем по доступным ценам. Кроме того,

муниципалитеты могут выдавать жилищный сертификат или жилищное пособие для покрытия разницы между доступной по средствам и рыночной арендной платой. Для низкостоимостного домовладения процентные ставки могут субсидироваться центральным правительством (см. предложение ниже), или муниципалитеты могут продавать имеющие инфраструктуру участки и оказывать техническую помощь самостоятельному строительству. Проект предусматривает создание национального жилищного комитета для надзора за осуществлением программы, рассчитанной на десять лет. Он налагает на муниципалитеты власти конкретную ответственность, и при этом предполагается, что программа подготовки будет завершена в течение года;

е) Предложение о сотрудничестве между частным банковским сектором и государственным сектором. Предложение направлено на установление партнерских отношений в целях увеличения объема частного кредитования жилищного строительства и на то, чтобы сделать займы более доступными. В нем предусмотрено три варианта или сценария, по которым субсидируются выплаты по процентам. Это позволяет оказывать помощь большему количеству семей, чем по программе разового субсидирования, и при этом за расходами можно следить, контролируя количество семей, ежегодно присоединяющихся к этому плану. По первому сценарию субсидируется какой-либо банк для выделения займов в леках, а по второму - для займов в долларах США, и разница здесь заключается в том, что займы в долларах предоставляются по намного более низкой ставке процента. По третьему сценарию Национальное агентство жилищного строительства строит дом на деньги какого-либо фонда под гарантии государства. В предложении сопоставляются затраты и сложности данных сценариев и предлагаются дополнительные варианты, например программы накопления сбережений для получения жилья, страховой фонд для страхования задолженности и специализированный банк развития жилищного строительства.

III. МНЕНИЕ УЧАСТНИКОВ РАБОЧЕГО СОВЕЩАНИЯ: ЗАИНТЕРЕСОВАННЫЕ СТОРОНЫ И МЕЖДУНАРОДНЫЕ ЭКСПЕРТЫ

A. Национальная стратегия жилищного строительства

28. Министерство отметило, что в течение десяти лет в рамках жилищной политики прилагались усилия разрешать проблемы поэтапно. Затем предпринимались попытки рассматривать сложившиеся условия и региональные несоответствия более всесторонним

образом. При осуществлении плана действий в области жилищного строительства 2001 года не было необходимой координации, не хватало персонала и опыта. На семинаре обсуждались различные варианты создания сети, которая обеспечивала бы координацию, необходимую для проведения дальнейшей жилищной политики.

29. По мнению некоторых участников, реакция на переходный период и быстрые темпы нового строительства была замедленной. Полномочия в решении жилищных вопросов сейчас будут передаваться органам местного самоуправления, но это потребует дополнительного обсуждения вопроса о том, как это будет происходить на практике. Проект закона о социальном жилье стал наглядным примером уточнения полномочий, и предполагается, что между местными органами власти будет достигнуто единодушие.

30. Эксперты высоко оценили результаты, достигнутые в разработке национальной стратегии жилищного строительства. По их мнению, успешное осуществление данной стратегии потребует установления партнерских отношений и доверия, в первую очередь между центральными и местными органами власти, а также отношений с частным и добровольным сектором. Рабочие взаимоотношения должны дать сторонам возможность вести обсуждение и совместно работать над разработкой практических планов.

31. Участники семинара согласились с тем, что следует создать сеть учреждений, занимающихся жилищным строительством, на национальном и местном уровнях. Инициатива должна исходить от министерства с подключением некоммерческих ассоциаций и организаций частного сектора.

32. По мнению экспертов, необходимо, чтобы такая сеть была открытой как с точки зрения членства, так и с точки зрения возможности всех сторон вносить свой вклад в осуществление программы. Вероятно, лучше всего это сделать путем создания ведущей группы основных субъектов с подгруппами специалистов, занимающихся конкретными предложениями.

33. В ходе семинара отмечалось, что стратегия жилищного строительства вносит существенный вклад в экономику, в создание рабочих мест и в социальное благосостояние. Этот вклад следует подчеркивать, излагая доводы в пользу государственного финансирования жилищного строительства. Существенный интерес, проявленный к семинару со стороны средств массовой информации, свидетельствует о том, что для этого имеются все возможности.

В. Приватизированный жилищный фонд

34. В 90-х годах почти весь государственный жилищный фонд был приватизирован, и прежние государственные учреждения по эксплуатации этого фонда были ликвидированы. Состояние этого фонда, представляющего значительную долю общего жилищного фонда, ухудшается. Здесь необходимо уточнить рамки ответственности за места общего пользования в этих многоквартирных домах.

35. Эксперты высказали суждение о том, что этой важной части жилищного фонда необходимо придавать первостепенное значение. Они также поднимали вопрос о том, можно ли будет сохранить весь жилищный фонд в частном владении.

36. В Албании была разработана законодательная основа для управления кондоминиумами, но не были созданы предусмотренные в ней ассоциации домовладельцев. Участники считают, что такие ассоциации не были созданы по целому ряду причин, включая традиционное отношение к этому вопросу, умонастроения тех, кто не желает сотрудничать с другими владельцами, низкие доходы владельцев и завершение приватизации до принятия законодательства о кондоминиумах. Многие высказали мнение о том, что для преодоления этих факторов необходимо более широкое информирование общественности и создание соответствующих стимулов.

37. Успешное стимулирование деятельности в области приватизированного жилья потребует прочной законодательной базы. При этом, возможно, необходимо предусмотреть альтернативу кондоминиумам и законоположения, регулирующие эффективное управление жильем.

38. Участники постановили, что для обеспечения надлежащей эксплуатации необходимо, чтобы все жители того или иного здания были согласны вносить определенный финансовый вклад. Дополнительная финансовая поддержка, например та, которая предусмотрена в проекте закона, могла бы стать наиболее эффективным средством, стимулирующим образование ассоциаций домовладельцев. Было выражено мнение о том, что органы местного самоуправления могут играть важную роль, не становясь при этом владельцами жилых зданий, но им необходимо финансирование. Определенную роль должны играть и банки, предоставляя ссуды для работ, которые необходимо проводить в кондоминиумах, но таких ссуд было выделено немного.

39. По мнению экспертов, необходимо вводить механизмы, которые обеспечивали бы принятие решений в отношении зданий, принадлежащих многим владельцам, о том, чтобы осуществлять и финансировать необходимое содержание мест общего или

совместного пользования. Для этого потребуется произвести и институциональные, и культурные преобразования. Изменение отношения к этому вопросу потребует более длительного времени. Подход только по принципу "сверху вниз" в данном случае работать не будет, и в преобразованиях должно участвовать местное население, для которого следует организовывать практическую подготовку.

40. По мнению экспертов, проект закона и предложения министерства передать вопросы обеспечения и практический опыт на местный уровень представляет собой прекрасный выход из положения, поскольку это позволило бы некоторым многоквартирным жилым зданиям продемонстрировать выгоды создания ассоциаций и технического содержания зданий своими силами. Они согласились с тем, что финансовая поддержка будет эффективным средством поощрения положительных примеров, и обратили внимание на полезный опыт некоторых стран с переходной экономикой и на подробные руководящие принципы ЕЭК ООН, касающиеся владения кондоминиумами (ЕСЕ/НВР/123).

41. Кроме того, они отметили, что в странах, где есть механизмы содержания кондоминиумов, управление недвижимости в интересах ассоциаций зачастую осуществляют специализированные фирмы. В данном случае это могли бы делать некоммерческие жилищные ассоциации. Для того чтобы финансировать крупные работы, банки должны испытывать доверие к заемщикам до выдачи ссуд.

42. Эксперты предупредили о том, что даже при финансовой и другой поддержке некоторые жители могут предпочесть не участвовать в этой деятельности, и в таком случае необходимо произвести оценку возможной передачи некоторых жилищных единиц органам местного самоуправления, чтобы использовать их в качестве социального жилья.

С. Предоставление социального жилья

43. Министерство представило проект закона о социальном жилье, который предусматривает субсидирование жилья и программы финансовой поддержки для домашних хозяйств с низким доходом. Общий подход, включая роль местного самоуправления, сейчас уже одобрен советом министров.

44. Участники отметили, что существует необходимость установить приоритеты для получателей помощи, к которым следует отнести, в частности, те категории бездомных, которые были включены в предыдущее законодательство. Некоторые из представителей муниципалитетов, участвовавших в работе семинара, запросили разъяснений относительно приоритетов для тех, кто переезжает в их районы, и относительно необходимости избегать злоупотреблений. Было отмечено, что это можно сделать только по правительственному указу.

45. Эксперты отметили, что термин "социальное жилье" охватывает различные формы предоставления жилья. В проекте закона о социальном жилье разъясняются программы и формы поддержки, которые будут предусмотрены и обеспечат безукоризненный общий подход.

46. Ряд участников подняли вопрос о праве собственности. Было отмечено, что, хотя проект закона позволяет муниципальным органам власти владеть социальным жильем, он также разрешает им предоставлять финансовую поддержку семьям и частным организациям, если это отвечает потребностям жилищного сектора. Частные учреждения также должны вносить свой вклад в удовлетворение жилищных потребностей.

47. Эксперты, отметив, что социальное жилье может находиться во владении муниципалитетов или частного сектора, высказали мнение о том, что существенно важно, чтобы жилье предоставлялось по доступной стоимости арендной платы и эксплуатировалось должным образом. Вопрос о том, в каком сочетании социальное жилье будет наилучшим образом соответствовать местным потребностям и рыночным условиям, должны решать муниципалитеты.

48. Хотя проект закона и предусматривает создание фонда, такой фонд не будет строить новое жилье. Таким образом, центральным и местным органам власти будет необходимо подготовить конкретные предложения в отношении практических планов. Для этого необходимо будет выстраивать доверительное отношение.

49. Эксперты отметили, что предоставление социального жилья можно совмещать с мерами, направленными на поддержание существующего приватизированного жилищного фонда. Более бедным жителям приватизированных домов можно будет предоставлять финансовую помощь, с тем чтобы арендная плата оставалась доступной.

В качестве альтернативы можно предложить, чтобы дома, где большинство жильцов не могут платить по рыночным ценам, передавались в фонд социального жилья. Тогда владельцем станет муниципалитет при условии, что у него есть для этого финансовые средства. При составлении планов следует исключить риск создания гетто, а, следовательно, социального отторжения.

50. Представители муниципалитетов, принимавшие участие в семинаре, высказали мнение о том, что эти жилищные проблемы должны находиться в их ведении. Один из представителей муниципальных органов заострил внимание на том, как найти пути решения местных жилищных проблем. В этом муниципалитете было проведено обследование для подсчета количества бездомных в данном районе и был поставлен вопрос о том, сколько времени потребуется для удовлетворения их потребностей.

51. По мнению экспертов, имея ряд программ строительства социального жилья, важно, чтобы каждый муниципалитет составил местный план жилищного строительства, как того требует проект закона. Это позволит муниципалитету обосновать и отстаивать необходимые бюджетные ресурсы, форму социального жилья, которая наилучшим образом удовлетворила бы потребности его района. Хотя при этом необходимо своевременно передать полномочия в рамках децентрализации, работа одного из муниципалитетов показывает, что некоторые приготовления можно начать незамедлительно. Здесь помогли бы экспериментальные проекты по созданию местного потенциала и обмену опытом, как предлагается в Национальном обзоре.

52. Многие участники, включая представителей муниципалитетов, отметили, что главным вопросом является финансирование и что в настоящее время у муниципалитетов нет средств для обеспечения социальным жильем. Было отмечено, что в рамках децентрализации муниципалитеты могли бы использовать средства, получаемые за счет сбора некоторых местных налогов и за счет продажи земли. Они также смогли бы владеть землей и зданиями и брать ссуды в банках. Муниципалитеты выразили обеспокоенность тем, что у них по-прежнему нет возможности осуществлять эти полномочия. Участники высказались за предоставление более широкой финансовой самостоятельности органам местного самоуправления.

53. Эксперты признали, что ключевым вопросом по-прежнему остается финансирование, но, по их мнению, здесь не должно быть коллизии интересов между центральными и местными органами управления. Для того чтобы разработать конкретные проекты, центральное правительство должно обеспечить некоторую финансовую определенность и самостоятельность, в то время как органы местного самоуправления должны понять, что они не будут получать государственные

ассигнования в том объеме, в котором им хотелось бы, и должны использовать другие источники финансирования. Такой подход в целом может способствовать укреплению взаимного доверия и ответственности по отношению к общине. Эксперты высказали мнение о том, что экспериментальные проекты в области социального жилья содействовали бы накоплению потенциала и что министерство должно выделить некоторые финансовые средства, а также изыскивать помощь доноров.

Д. Финансирование жилищного строительства

54. Министерство изложило свое предложение о сотрудничестве между правительством и частными банками и три вышеупомянутых сценария. Более ощутимую пользу можно извлечь из займов в долларах, имеющих более низкие ставки процента по сравнению с леками, но самую большую выгоду можно получить за счет строительства организацией, например Национальным агентством жилищного строительства, способным вести строительство на некоммерческой основе.

55. Эксперты согласились с тем, что финансирование имеет основополагающее значение для жилищной стратегии и что частное финансирование может послужить существенным вкладом в обеспечение жильем в дальнейшем. По их мнению, субсидии на строительство жилья должны быть целенаправленными и прозрачными. Они одобрили оценку сценариев в качестве положительного примера того, как планировать наиболее эффективное использование ограниченных государственных средств на строительство жилья, поскольку в ходе проведения этой оценки были рассмотрены различные варианты с подтверждениями, а затем были запрошены мнения партнеров.

56. Некоторые участники отметили, что частный рынок мог бы вносить более серьезный вклад в случае более благоприятной общей обстановки. По их мнению, частный рынок жилья функционировал бы более удовлетворительно, если бы существовала общая макроэкономическая стабильность, эффективная система регистрации земли и если бы законодательство об ипотечном кредите позволяло вводить санкции за неуплату. Некоторые банки, представители которых принимали участие в семинаре, предложили изучить ряд практических наработок, таких, как требования о кредитном обеспечении, введенные Центральным банком Албании, с тем чтобы посмотреть, могут ли такие перемены увеличить объем кредитования жилищного строительства. Кроме того, они сочли, что система гарантий будет стимулировать банки к тому, чтобы выдавать больше кредитов на жилье.

57. Эксперты согласились с тем, что следует произвести оценку такой практики, как обеспечительные требования или введение гарантий, с тем чтобы установить, могут ли они способствовать достижению целей жилищной стратегии.

58. Некоторые банки отметили, что они выдали много ссуд на жилье, в том числе в некоторых случаях на модернизацию имеющейся недвижимости и на малые суммы, и серьезно настроены на продолжение этой практики. Представители банков заявили, что они хотели бы работать с правительством, особенно по третьему сценарию, представленному министерством, и рассмотрели бы возможность предоставления ссуд муниципалитетам, если это будет разрешено законом.

59. Представитель одного из международных учреждений, участвовавших в работе семинара, предположил, что могут открыться новые возможности для осуществления планов микрокредитования наподобие тех, которые успешно осуществлялись в других странах Юго-Восточной Европы наряду с традиционным кредитованием. По мнению экспертов, следует рассмотреть те преимущества, которые принесут системы микрокредитования жилищного строительства.

IV. ВЫВОДЫ РАБОЧЕГО СОВЕЩАНИЯ

60. В целом рабочее совещание достигло предполагаемых результатов, и оно оказалось превосходным форумом, где албанское правительство смогло внести практические предложения и обсудить дальнейшие действия. На рабочем совещании были сделаны конкретные выводы о том, что:

а) необходимо создать сеть основных заинтересованных сторон для осуществления стратегии в области жилищного строительства, куда входили бы опорные группы участников и более мелкие специализированные рабочие группы в зависимости от рассматриваемых вопросов;

б) проект закона о социальном жилье открывает прекрасную возможность, которую необходимо осуществить на практике с помощью экспериментальных проектов;

в) первоочередное внимание следует уделять профессиональной подготовке и созданию потенциала для местных властей;

d) хорошим началом послужил подход, предложенный министерством для решения вопросов эксплуатации приватизированного жилищного фонда, и его необходимо осуществить через экспериментальные проекты и профессиональную подготовку;

e) весьма важной была признана кампания по расширению осведомленности о методах эксплуатации жилищного фонда на основе общин;

f) предложение о партнерских отношениях между государственным сектором и частными банками нашло поддержку у некоторых банков, и его следует обсудить подробнее.

61. В целом эксперты дали высокую оценку правительству Албании в связи с результатами, достигнутыми в разработке национальной стратегии жилищного строительства. Хотя был достигнут значительный прогресс в определении приоритетов, еще многое предстоит сделать. ЕЭК ООН и эксперты готовы оказывать содействие процессу дальнейшей разработки стратегии, в частности осуществлению экспериментальных проектов, обсужденных в ходе рабочего совещания.

62. Крайне важное значение по-прежнему имеет финансирование, и, по мнению экспертов, можно сделать больше для того, чтобы координировать участие международных доноров. В связи с этим было предложено, чтобы ЕЭК ООН организовала совещание доноров для обсуждения вопроса о том, как они наилучшим образом могут поддержать осуществление стратегии жилищного строительства, на первоначальном этапе - через экспериментальные проекты. Для этого было предложено, чтобы министерство подготовило в кратчайшие сроки ряд экспериментальных проектов в отдельных приоритетных областях, которые следует обсудить с участниками сети. Эти экспериментальные проекты должны сопровождаться программой их осуществления, включая конкретные сроки и бюджет. Затем следовало бы созвать совещание доноров, чтобы представить эти проекты в целях изыскания возможных финансовых средств. Для дальнейшего обмена опытом необходимо пригласить на такое совещание представителей соседних государств, которые, возможно, уже накопили соответствующий опыт или уже разработали аналогичные экспериментальные проекты.
