

Европейская экономическая  
комиссия ООН (ЕЭК ООН)

Рабочая группа по управлению  
земельными ресурсами ЕЭК ООН

Консультативная группа  
по рынку недвижимости

# ОСНОВЫ ПОЛИТИКИ ДЛЯ УСТОЙЧИВЫХ РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

*Принципы и рекомендации для развития сектора недвижимости  
страны*



**Европейская экономическая комиссия ООН (ЕЭК ООН)**  
**Рабочая группа по управлению земельными ресурсами ЕЭК ООН**  
**Консультативная группа по рынку недвижимости**

**ОСНОВЫ ПОЛИТИКИ  
ДЛЯ УСТОЙЧИВЫХ  
РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

*Принципы и рекомендации для развития сектора недвижимости  
страны*



## ПРИМЕЧАНИЕ

Условные обозначения документов Организации Объединенных Наций состоят из сочетания прописных букв и цифр. Упоминание такого условного обозначения означает ссылку на документ Организации Объединенных Наций.

\*\*\*\*\*

Использованные обозначения и изложенный в настоящей публикации материал не являются выражением какого-либо мнения со стороны Секретариата Организации аций относительно правового статуса той или иной страны, территории, города или района, или их властей, либо относительно делимитации их границ.

ECE/HBP/147

Авторское право © Организация Объединенных Наций, 2010  
Все права защищены

Информационная служба ЕЭК ООН  
Дворец Наций СН-1211 Женева 10  
Швейцария  
Телефон: +41 (0) 22 917 44 44  
Факс: + 41 (0) 22 917 05 05  
Электронная почта: [info.ece@unece.org](mailto:info.ece@unece.org)  
Веб-сайт: <http://www.unece.org>

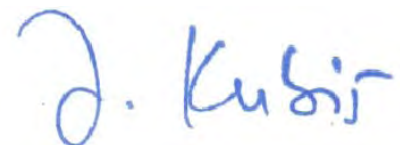
## Предисловие

Полноценно функционирующий и эффективно регулируемый рынок недвижимости может стать важным фактором укрепления экономики стран региона ЕЭК ООН, как за счет обновления жилого фонда и строительного потенциала, так и развития ипотечного финансирования. Сектор недвижимости также играет основную роль в процессе развития и укрепления экономики, учитывая экологические факторы, содействуя созданию рабочих мест и экономическому росту. Наконец, устойчивая экономика рынка недвижимости необходима для гарантирования мобильности рабочей силы и улучшения управления миграционными потоками внутри стран.

Анализ текущего мирового экономического кризиса показал, что несовершенство нормативных баз в финансовом секторе и секторе недвижимости была в числе его главных причин. Кризис высветил ряд проблем и продемонстрировал ЕЭК ООН острую необходимость в реагировании на них путем выработки рекомендаций и оказания содействия развитию устойчивых рынков недвижимости в регионе.

Данный документ «Основы политики» дополняет усилия властей государств этого региона, направленные на устранение последствий нынешнего экономического спада. Критерии, определенные в качестве содействующих развитию устойчивого рынка недвижимости, должны не только способствовать ускорению восстановления экономики в краткосрочной перспективе, но и содействовать долгосрочному устойчивому развитию экономики с учетом экологических факторов. Исследование предлагает институциональные советы по таким вопросам, как создание финансовых рынков опирающихся на недвижимость в качестве залога, стандарты согласованной оценки недвижимого имущества и транспарентность оценки инвестиционных рисков. Документ также обосновывает необходимость более комплексного и всестороннего подхода к созданию и управлению организациями, занимающимися вопросами недвижимости, особенно в странах с переходной экономикой.

Я считаю, что эта работа предлагает общий обзор институциональных предпосылок для создания в регионе надежного сектора недвижимости, который, в свою очередь, будет способствовать достижению социальных и экономических целей. Принципы, предложенные Консультативной группой по рынку недвижимости, послужат долговременным вкладом для государственных органов, а также частных инвесторов, оценщиков недвижимости и потребителей при обсуждении конкретных действий, которые будут осуществляться в каждом отдельном национальном контексте.



Ян Кубиш  
Исполнительный секретарь  
Европейская экономическая комиссия  
Организации Объединенных Наций

## Содержание

Сокращения .....	iii
Введение .....	iv-v
Предпосылки и цели исследования .....	vi-vii
Принципы .....	1-18

## Сокращения

ЕКС	Европейский комитет по стандартизации
КЖХЗ	Комитет по жилищному хозяйству и землепользованию ЕЭК ООН
Евростат	Статистическая служба Европейского Союза
ФАО	Продовольственная и сельскохозяйственная организация Объединенных Наций
ВВП	Валовой внутренний продукт
ВНП	Валовой национальный продукт
ИСО	Международная организация по стандартизации
СКС	Соотношение размера кредита к стоимости
ГЧП	Государственно-частное партнерство
КГРН	Консультативная группа по рынку недвижимости
АСТС	Арбитражные суды третьих сторон
ЕЭК ООН	Европейская экономическая комиссия Организации Объединенных Наций
РГУЗР	Рабочая группа по управлению земельными ресурсами ЕЭК ООН

## Введение

Консультативная группа по рынку недвижимости (КГРН), вспомогательный орган Рабочей группы по управлению земельными ресурсами (РГУЗР) Европейской экономической комиссии Организации Объединенных Наций (ЕЭК ООН), была учреждена Исполнительным комитетом ЕЭК ООН в декабре 2007 года с целью оказания помощи государствам – членам ЕЭК ООН при обсуждении и осуществлении рекомендаций в отношении политики в секторе недвижимости. В течение последних двух лет КГРН вносила вклад в работу РГУЗР посредством деятельности по наращиванию потенциала и распространению информации, передовой практики и ноу-хау, имеющих отношение к сектору недвижимости. Привлечение экспертов и профессиональных организаций в области недвижимости через КГРН было направлено на существенное обогащение продолжающихся дискуссий об основах политики в области недвижимости.

Одной из инициатив КГРН ЕЭК ООН, осуществленной при поддержке Международной федерации недвижимости (FIAACI), стала организация круглого стола высокого уровня для обсуждения вопросов сектора недвижимости в штаб-квартире Организации Объединенных Наций в Нью-Йорке в декабре 2008 года. Выступающие обсуждали причины, последствия и влияние финансового кризиса, уделяя особое внимание сектору недвижимости. В июне 2009 года в Риме при поддержке Текноборса состоялся форум экспертов, предметом углубленных дискуссий которого стал проект данной публикации. Результатом этой работы стал набор принципов, которые могут служить рекомендациями для действий в области политики. Каждый из принципов заслуживает более углубленного дальнейшего развития, и станет предметом будущих исследований КГРН.

Цель данного документа в его нынешнем виде - предоставить разработчикам политики и другим заинтересованным сторонам ориентир для их будущей работы, связанной с сектором недвижимости и лежащими в его основе рыночными структурами. КГРН будет использовать этот документ также в качестве основы для своей будущей деятельности. Этот документ призван стать отправной точкой для углубленного исследования целого ряда аспектов, связанных с сектором недвижимости.

Принципы учитывают многолетний опыт и работу Комитета по жилищному хозяйству и землепользованию (КЖХЗ) ЕЭК ООН и его Рабочей группы по управлению земельными ресурсами (РГУЗР). Эти положения были разработаны КГРН под председательством г-на Джампьеро Бамбаджиони в сотрудничестве с представителями и экспертами стран региона, принимающими участие в работе РГУЗР, в том числе экономистами, юристами и специалистами в области рынка недвижимости, представляющими международные организации.

В целевую группу входили г-н Бамбаджиони (Председатель Целевой группы), г-н Вольфганг Аманн, г-н Энрико Кампаньоли, г-н Петер Кройцер, г-н Дэвид Эгиашвили, г-н Брайан Эммотт, г-н Джонатан Харрис и г-н Дамир Пахич.

Разработка положений осуществлялась при поддержке секретариата ЕЭК ООН: г-жа Кристина Фон Швайнихен, г-жа Паола Деда и г-н Ариэль Иваньер.

Дополнительную поддержку при подготовке этого исследования оказали:

- Текноборса и связанный с ней Научно-технический комитет (Текноборса является Организацией торгово-промышленных палат Италии по вопросам развития и регулирования экономики рынка недвижимости)
- Международная федерация недвижимости (FIABCI)



## Предпосылки и цели исследования

Отправной точкой для данного исследования послужил круглый стол высокого уровня на тему "Недвижимость и финансовый кризис: причины, последствия и влияние на развитие", организованный в штаб-квартире ООН в Нью-Йорке 16 декабря 2008 года. Участники круглого стола подчеркивали, что нынешний глобальный финансовый кризис является результатом недостаточного регулирования рынка недвижимости и финансовых рынков. Цены на недвижимость были искусственно раздуты, ипотечное кредитование было недостаточно контролируемым, финансовым рынкам было позволено разработать сложные финансовые инструменты, суть которых понимали лишь немногие, кредитные риски были неадекватным образом смоделированы, и рейтинговые агентства не выполнили свою основополагающую функцию. Инвесторы также не смогли правильно понять, какие финансовые инструменты они приобретали, а потребители не сумели оценить риски, сопутствовавшие приобретению собственности по завышенным ценам. Как следствие, кризисные явления распространились на экономику в глобальном масштабе.

На совещании эксперты обсудили необходимость разработки рамочной основы содействия рынкам недвижимости, а также улучшения финансирования данного сектора. Это могло бы содействовать обеспечению стабильности и устойчивости экономики региона и минимизировать последствия кризиса. Впоследствии КГРН подготовила проект настоящего документа, в том числе 10 принципов в качестве ключевых элементов политики в сфере рынков недвижимости. Обсуждение проекта документа состоялось на форуме, организованном РГУЗР и КГРН в Риме 3-4 июня 2009 года.

Настоящий документ учитывает предложения, полученные в ходе заседаний форума в Риме и шестой сессии Рабочей группы по управлению земельными ресурсами (Женева, 18-19 июня 2009 года), а также последующих консультаций. Результаты исследования следует рассматривать в контексте более широкого спектра других инструментов, разработанных КЖХЗ и РГУЗР, таких как руководящие принципы в области финансирования жилищного сектора, территориального планирования, социального жилья и управления кондоминиумами<sup>1</sup>.

Настоящий документ имеет следующую структуру: по каждому из 10 принципов и лежащим в их основе обоснованиям дается краткое разъяснение с последующим представлением основных показателей, которые должны быть рассмотрены уполномоченными органами при осуществлении соответствующей политики. Исследование также обосновывает необходимость согласования национального законодательства в сферах городского планирования и строительства, которые в некоторых странах зачастую регулируются различными и противоречивыми нормами

---

<sup>1</sup> См., например, «Ограничение прав собственности, аренды, передачи и финансирования земли и недвижимости в Европе и Северной Америке» (ЕЭК ООН, Женева, 2003 г.), «Руководящие принципы ЕЭК относительно кадастровых номеров объектов недвижимости» (ЕЭК ООН, Нью-Йорк и Женева, 2004 г.), а также «Управление земельными ресурсами в регионе ЕЭК ООН: Тенденции развития и основные принципы» (ЕЭК ООН, Нью-Йорк и Женева, 2005 г.).

законодательства. Эффективное управление также является важным элементом, дополняющим надлежащие и согласованные правила в секторах строительства и недвижимости. В целом, основные цели этого документа состоят в следующем:

1. Способствовать разъяснению критически важных вопросов сектора недвижимости в целях более эффективной разработки тактики и стратегии управления, которые могли бы помочь (в зависимости от уровня развития национальной экономики) в решении проблем, вызванных экономическим кризисом во всем мире;

2. Определить правила и принципы, которые способствовали бы развитию таких долгосрочных решений для национальных рынков недвижимости с учетом уровня их развития и в соответствии с существующими правовыми системами, которые были бы эффективны с экономической и социальной точек зрения.

Предлагаемые принципы должны основываться на общепризнанных концепциях, таких как:

(a) Устойчивое развитие: развитие, которое "отвечает потребностям нынешнего поколения, не ставя под угрозу способность удовлетворения своих потребностей будущими поколениями"<sup>2</sup>;

(b) Эффективное управление: эффективное принятие решений и осуществление политики, а также беспрепятственное взаимодействие между различными слоями общества. Принцип эффективного управления применим к законодательной власти, государственному управлению, судебной системе, частному сектору и гражданскому обществу в целом;

(c) Транспарентность: возможность иметь полный доступ и знание соответствующей информации, критериев использования данных, а также различных аспектов процессов принятия решений;

(d) Подотчетность: степень ответственности, которую несут политические деятели перед обществом за свои действия;

(e) Справедливость: понятие, подразумевающее одинаковость применения правил ко всем;

(f) Эффективность: критерий, в соответствии с которым ограниченные людские и финансовые ресурсы используются без потерь, задержки или коррупции.

---

<sup>2</sup> Организация Объединенных Наций (1987 г.). "Доклад Всемирной комиссии по окружающей среде и развитию". Резолюция Генеральной Ассамблеи 42/187, 11 декабря 1987 года.

# ОСНОВЫ ПОЛИТИКИ ДЛЯ УСТОЙЧИВЫХ РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

## ПРИНЦИПЫ

### **Принцип 1 – Интегрированная законодательная основа**

---

**Должна быть создана интегрированная законодательная система на национальном уровне, которая должна быть приведена в соответствие с существующими региональными и международными нормами в секторе недвижимости. Должны быть установлены основы технических ссылок с целью обеспечения применения правил в целях обеспечения надлежащего функционирования рынка недвижимости. Кроме того, должны иметься в наличии на национальном уровне законодательные основы по земле и землепользованию.**

#### *Обоснование:*

Нормы и правила, наряду с системами, созданными в каждой отдельной стране для осуществления контроля и юридической защиты прав владения и пользования недвижимым имуществом, обеспечивают необходимый фундамент для создания и развития эффективных и интегрированных рынков. Без интегрированной законодательной системы на национальном уровне все мероприятия, которые включают управление и инвестирование в частную собственность и которые, в свою очередь, способствуют повышению уровня занятости населения и общего экономического развития нации, – будут находиться под значительной угрозой.

#### *Основные положения:*

1. Право собственности является законным правом, которое позволяет людям пользоваться в полном объеме и исключительно в рамках, предусмотренных законодательной системой, определенными активами или собственностью. Недвижимое имущество определяется законом как частное, государственное или общественное, в соответствии со статусом юридического лица, обладающего правом собственности.
2. В целях осуществления инвестиционных операций или обмена недвижимого имущества между законными владельцами должен действовать или должен быть создан четкий, гармонизированный свод законов (например, Гражданский кодекс, Земельное законодательство, Строительный кодекс, Закон о территориально-пространственном планировании)
3. В целях арбитражного рассмотрения спорных договорных отношений или юридических прав на частную собственность должна быть установлена эффективная правовая система, а также иметься в наличии хорошо подготовленная независимая система судебных органов, имеющих достаточный опыт работы в области судебного законодательства по недвижимости, которая была бы полностью доступна для бедных и социально незащищенных слоев населения (т.е. арбитражные суды третьих сторон (АТС)).
4. Решения таких судебных органов должны иметь обязательную юридическую силу.
5. Законы о гарантиях на право собственности должны быть направлены на ускоренное взыскание кредитов во всех тех случаях, когда кредиты не погашены. Система должна быть основана на четких, эффективных и быстрых правовых процедурах, а также на

осознании того, что медленное исполнения судебных решений может оказаться особенно дорогостоящим, как с экономической точки зрения (запрещается произвольная эксплуатация объектов, выступающих в качестве гарантий), так и в социальном плане (запрещается личное использование активов или передача прав на пользование третьими лицами).

6. Должны быть устранены правовые барьеры по вопросам недвижимости, произвольно созданные отдельными лицами, группами или юридическими субъектами в тех странах, где они еще существуют. Однако законное владение и продуктивное использование государственной недвижимости должны осуществляться на основе разрешений, регулироваться и быть защищено, в том числе в тех случаях, когда объект государственной недвижимости сдается в аренду частным лицам или юридическим субъектам. Данные права на пользование должны быть свободно обговариваемыми и могут подлежать передаче как бесплатно, так и после компенсационных выплат.

7. Должны быть разработаны эффективные и гармонизированные своды законов по городскому планированию и строительству на национальном уровне для того, чтобы свести к минимуму расхождения в местном законодательстве (когда они являются разнородными и противоречивыми), что будет способствовать большей транспарентности при развитии и управлении рынком недвижимости.

8. В законах о городском планировании и строительстве особое внимание должно быть уделено социальному жилью и созданию эффективных и справедливых условий аренды/лизинга.

9. Должен быть создан всеобъемлющий свод законов для сельскохозяйственных земель, предусматривающих транспарентные условия торговли, законного владения имуществом и прав собственности с тем, чтобы землепользование не являлось источником споров.

10. Для осуществления регулировки сектора строительства должны быть разработаны всеобъемлющие своды правил и инструкций.

11. Законодательство, которое укрепляет сектор недвижимости и обеспечивает эффективное управление, эксплуатацию и техническое обслуживание зданий и земли, должно стать ключевым элементом национальной политики.

12. Учитывая административную ответственность за обеспечение сохранности, оказание обычного или непредвиденного ремонта и техническое обслуживание, в которых нуждаются объекты собственности в целях поддержания как можно дольше их экономических функций, определены следующие категории объектов недвижимости общественного пользования, находящиеся на попечении государства или местного правительства:

(a) Объекты недвижимости для управления и администрации государственными учреждениями;

(b) Различные категории собственности (такие как здания, земля, водотоки, дороги, инфраструктура и т.д.), которая используется в общественных нуждах и представляет для страны стратегическую ценность;

(c) Объекты недвижимости, которые представляют особую историческую, археологическую или художественную ценность.

## **Принцип 2 - Эффективный земельный регистр и кадастр**

---

**Уровень безопасности проведения сделок с недвижимостью должен быть повышен за счет идентификации и защиты прав собственности через учреждение эффективной системы регистрации, каталогизации, классификации и регулярного обновления данных по объектам недвижимости, основанных на обновляемых земельных регистрах и кадастровых записях.**

### *Обоснование:*

Идентификация и защита прав собственности должна основываться на безопасных данных, доступных всем сторонам. Это необходимым образом предполагает наличие эффективной системы каталогизации и классификации, а также свободного доступа к информации о правах на собственность, которой всегда могут воспользоваться третьи лица для подтверждения законности права владения вне временных рамок. Обеспечение безопасности частной собственности на землю и безопасности пребывания в праве собственности являются неотъемлемой частью эффективного управления и ключевым условием для функционирования рынков недвижимости. Именно с этой целью необходимы регулярно обновляемые государственные регистры и кадастровые системы, наличие которых поможет свести к минимуму риск мошенничества в сделках, и в то же время обеспечит законность владения активами, что, в свою очередь, облегчит доступ к банковским кредитам и страхованию.

### *Основные положения:*

1. Должна быть создана эффективная, интегрированная система идентификации, каталогизации и классификации недвижимого имущества и прав собственности с тем, чтобы каждый актив был связан с информацией относительно его законных владельцев/лиц с правом собственности.
2. Земельный кадастр и регистрация земли должны охватывать всю страну. С тем, чтобы быть доступными для третьих лиц и, следовательно, иметь исковую силу для всех (в том числе государственных органов власти), все сделки и вопросы, затрагивающие недвижимое имущество или права на их использование, должны быть зарегистрированы в государственном реестре. Все подписи должны быть проверены и их подлинность заверена соответствующим государственным лицом.
3. Все существующие публичные ограничения относительно прав собственности должны быть документально подтверждены в государственных реестрах.
4. Должна быть обеспечена идентификация и защита прав собственности, что явится основной предпосылкой в случае предоставления недвижимого имущества в качестве гарантий, и следовательно ключевым элементом для получения ипотечных ссуд и финансирования.
5. Должна быть обеспечена безопасность законной передачи прав собственности за счет четкой системы. Полная законность правовых сделок в отношении продажи

недвижимости должна быть гарантирована четким распределением обязанностей сторон, осуществляющих сделки. По этой причине, должно стать обязательным при заключении контракта наличие подписей сторон, заверенных государственным нотариусом или любым другим правомочным официальным лицом.

6. Должен быть обеспечен открытый доступ - за умеренную плату - к информации, зарегистрированной в земельном кадастре, однако защита данных личного характера должна гарантироваться согласно существующему национальному законодательству.

7. Регистрация права собственности на здания или земли должна быть полной, точной и обновленной.

8. В идеальном варианте, земельный реестр/кадастр следует хранить в цифровом формате на основе единой базы территориально-пространственных ссылок, которые также используются для всех других территориально-пространственных целей. Все соответствующие субъекты государственной деятельности, занимающиеся операциями на рынке недвижимости, должны также иметь доступ к кадастру электронным путем через цифровую подпись.

9. Создание и регистрация ипотеки должна осуществляться таким образом, чтобы с ней можно было ознакомиться в электронном виде.

10. Кроме того, общественность должна иметь электронный доступ к информации, касающейся государственного планирования и политики в области охраны окружающей среды, которая хранится у центральных и местных органов власти.

11. Должна быть обеспечена гарантия владения собственностью для каждой формы собственности во всех случаях, когда это касается прав на землю.

### Принцип 3 - Эффективность услуг

---

**Эффективный и транспарентный рынок недвижимости должен соответствовать правовым и добровольным правилам, международным стандартам, этическим нормам и передовой практике.**

*Обоснование:*

Для содействия экономическому развитию и социальному благополучию, рынки недвижимости должны быть эффективными. Это означает, что данные и информация о тенденциях рынка должны быть доступными и основываться на четко документированных источниках (например, данные Евростата).

Эти требования необходимы для более безопасного осуществления покупок и продаж, и привлечения инвестиций, так как те рынки, которые не располагают транспарентными данными, или данные которых недостаточны, или же о которых не представлена информация, считаются, как правило, более рискованными. Более рискованные рынки влияют на более высокую стоимость ипотечных кредитов и займов. Деятельность рынков недвижимости должна в максимально возможной степени осуществляться в соответствии с международными стандартами и передовой практикой, поскольку наличие общих процедур и методологий по операциям способствует более эффективному и высококачественному осуществлению сделок и профессиональных услуг.

*Основные положения:*

1. Должна поощряться культура предоставления качественных и профессиональных услуг, удовлетворяющих ожидания клиента.
2. Должна поощряться передовая практика с целью повышения качества проектов, строительства, а также законодательных и других правовых норм для сделок.
3. Следует поощрять современный строительный сектор, который удовлетворяет актуальный спрос на недвижимость (для жилых, профессиональных и производственных целей), которая имеет высокие качественные стандарты и является технологически совершенной. Должны быть приложены усилия в целях содействия сектору недвижимости, учитывающему экологический фактор, а также повышение энергоэффективности в зданиях.
4. Все услуги и навыки, необходимые для нормального функционирования рынка недвижимости, должны быть на достаточно высоком уровне, в частности, это касается юристов, инспекторов, брокеров, оценщиков, управляющих активами, менеджеров, консультантов, администраторов фондов, менеджеров комплексных услуг в сфере недвижимости (например, в банковском/кредитном секторе, включая *неработающие* кредиты и секьюритизацию кредитов) и других профессионалов.
5. Навыки и характеристики различных специалистов должны быть четко обозначены, требования к квалификации для определенных профессий и другие дополнительные специальные навыки должны быть определены. Должна поощряться культура

непрерывного профессионального развития (см. принцип 10) в целях совершенствования профессионального качества выполнения, которое может рассматриваться как приемлемое с точки зрения клиента.

6. Услуги должны быть основаны на высоких стандартах производительности, а также гражданских и профессиональных правилах об ответственности. Должно поощряться укрепление этических норм и принятие специальных кодексов поведения (которые будут составлены участвующими в процессе заинтересованными лицами).

7. Национальная методология должна быть комплексной и гармонизированной в соответствии с международными профессиональными стандартами и международной передовой практикой.

8. Должны быть укреплены добровольные международные нормы, которые определяют особенности секторов строительства и недвижимости, такие как, например, нормы предлагаемые Международной организацией по стандартизации (ИСО), или разработанные для масштабов региона нормы Европейского комитета по стандартизации (ЕКС). Национальные регулирующие организации должны признать международные стандарты на государственном уровне.

9. Следует поощрять кодексы поведения и мониторинг деятельности всех отраслевых организаций в целях измерения эффективности и качества услуг, предоставляемых различными профессиональными категориями.

10. Услуги должны быть конкурентоспособными. Следует поощрять предоставление более полной информации о профессиональных характеристиках (например, необходимой для сравнения оказанных услуг, расходов/сборов, и т.д.).

11. Следует лучше поощрять и защищать интересы потребителя сектора недвижимости. Должно культивироваться понимание того, что повышение эффективности рынка недвижимости будет создавать четкое понимание и возможность стимулировать инновации и повышение качества услуг. Обучение потребителя имеет важное значение для создания инновационной и продуктивной экономики рынка недвижимости.

12. Потребители/инвесторы рынка недвижимости должны быть лучше осведомлены о своих правах, что позволит им вследствие этого принимать более обоснованные решения.

13. Оказание помощи потребителю/инвестору в принятии обоснованных решений на рынке недвижимости должно составлять не только интересы профессионалов, но и помогать обеспечить более открытую, транспарентную и продуктивную экономику рынка недвижимости.



#### **Принцип 4 - Предпосылки для развития надежных рынков недвижимости**

---

**Хорошо развитый сектор недвижимости способствует превращению неиспользуемых или недостаточно используемых ресурсов в производительный капитал и тем самым увеличивает возможности в области занятости и ведет к сокращению бедности.**

*Обоснование:*

Академические исследования показывают, что сектор недвижимости может стать движущей силой для развития стран как с развивающейся экономикой, так и промышленно развитых стран вследствие наличия тесной взаимосвязи между ним и многими другими секторами экономики. Существуют, главным образом, три уровня развития рынков недвижимости: развитые рынки недвижимости, возникающие рынки недвижимости и несуществующие (или несанкционированные) рынки недвижимости. Развитие сектора недвижимости (и соответствующих рабочих мест), финансирование недвижимости (ипотека), менеджмент и управление земельными ресурсами могут решительно содействовать развитию страны и, следовательно, способствовать получению эффективных социальных и экономических выгод. В мировом масштабе эти факторы могут повсеместно повлиять на снижение уровня бедности и повышение возможностей в области занятости.

*Основные положения:*

1. Пространственное планирование может стать одним из ключевых инструментов территориального развития. Оно должно основываться на четких и однозначных земельных архивах и однородных пространственных характеристиках. Должно быть разработано эффективное использование ресурсов, учитывающее специфику ландшафта и качество окружающей среды. Эти планы, таким образом, имеют как нормативную функцию, так и функцию, способствующую развитию.

2. Эффективные и гармонизированные своды строительных норм и планов по городскому развитию должны быть учреждены местными властями на местном уровне.

3. Интегрированная система управления земельными ресурсами вносит вклад в:

- (a) Разработку и мониторинг за правильным осуществлением операций на рынках земли и недвижимости;
- (б) Улучшение городского планирования и развитие инфраструктуры;
- (c) Поддержку более справедливых налогов на землю и собственность;
- (d) Гарантированность прав собственности и безопасность владения;
- (e) Содействие рациональному природопользованию;
- (f) Обеспечение гарантий на права собственности для получения кредита;
- (g) Защиту земель государственной собственности и содействие земельной реформе;
- (h) Обеспечение устойчивых сделок и контроля за использованием земли, а также мер по предотвращению и урегулированию земельных споров.

4. Энергетическая эффективность и инвестиции в возобновляемые источники энергии должны поощряться как при строительстве новых зданий, так и при ремонте

существующих зданий. Это снизит потребление энергии и внесет вклад в сокращение эксплуатационных расходов, что в свою очередь, скажется на стоимости имущества, поскольку высокие расходы на содержание объектов значительно сокращают возможности рынка.

5. Широкое распространение частной собственности на землю сельскохозяйственного назначения позволит землевладельцам осуществлять долгосрочные стратегические инвестиции, имея доступ к кредитам, направленным на модернизацию сельскохозяйственного производства, которое является экономически жизнеспособным, сохраняя при этом эксплуатационные характеристики земли.

## Принцип 5 - Хорошее управление

---

**Правительствам необходимо разработать интегрированные стратегии по принятию решений. Эти стратегии должны основываться на четких финансовых и инвестиционных правилах с тем, чтобы обеспечить создание солидного коммерческого климата и более стабильного рынка недвижимости.**

### *Обоснование*

Хорошее управление будет способствовать созданию более жизнеспособного рынка недвижимости и в большей степени отвечающего требованиям социальной необходимости в адекватном жилье для всех. Необходимо разработать политику краткосрочных мероприятий для придания импульса рынку недвижимости, что могло бы стимулировать дальнейшие структурные институциональные реформы в долгосрочной перспективе. Это сведет к минимуму риск повторения финансовых кризисов и их социальных последствий.

### *Основные положения:*

1. Следует поддерживать и активно поощрять межсекторальный подход к земельной политике и реформам на самом высоком правительственном уровне.
2. Не должны иметь каких-либо ограничений потенциальные покупатели/арендаторы любого типа недвижимости в том, что касается владения недвижимостью, включая продажу, аренду или ипотечный кредит.
3. Не должны применяться ограничительные инструкции ни на любые цены, имеющие отношение к рынку недвижимости (например, на труд, на земельный капитал, на строительные материалы), ни на соответствующие услуги по рынку недвижимости (например, услуги брокеров, инспекторов, экспертов по оценке), ни на продукты рынка недвижимости (например, на арендную плату).
4. Электронное управление и удобные для клиентов процедуры должны устранить ненужные задержки в административном санкционировании сделок с тем, чтобы обеспечить развитие рынка недвижимости.
5. Должны быть сокращены расходы по сделкам с недвижимостью в тех странах, где они сейчас слишком высокие, с тем, чтобы улучшить доступ к частной собственности и создать более мобильный рынок жилья для обеспечения потребностей тех, кто вынужден менять местожительство (например, в результате трудоустройства, учебы).
6. Должны быть сняты дополнительные правовые ограничения, которые мешают (частично или полностью) частным лицам заключать частные контракты в отношении земли.
7. Должны быть хорошо документированы все законы и процедуры, касающиеся прав собственности и сделок.
8. Должны быть защищены права собственности и законные компенсации должны быть выплачены пострадавшим владельцами активов в случае экспроприации в общественных интересах.
9. Должны поощряться такие методы, как процедуры переориентации городского развития и консолидация земель, осуществляемые в ходе земельной реформы.

## Принцип 6 - Устойчивое финансирование

**Доступ к кредитам и ипотеке, а также микрофинансирование лиц с низкими доходами являются важнейшими элементами здорового рынка недвижимости.**

*Обоснование:*

Кредитная политика непосредственно влияет на динамику рынка недвижимости в том смысле, что активы недвижимого имущества формируют основу гарантии для залога, в соответствии с которой выделяются ипотечные кредиты и займы. Конкурентоспособные и доступные ставки по ипотечным кредитам содействуют приобретению недвижимости и оказывают прямое влияние на уровень жизни. Конкурентные и доступные кредитные ставки, при наличии более легких условий погашения, являются важными как для молодых пар, так и для тех, кто покупает домовладение в первичное пользование. Конкурентоспособные и доступные ипотечные кредиты и займы, обеспечивающие доступ большего числа граждан к частной собственности или частичной собственности, будут способствовать решению жилищной проблемы в долгосрочной перспективе.

*Основные положения:*

1. Следует поощрять частные инвестиции в сектор недвижимости.
2. Должны быть разработаны и тщательно документированы все соответствующие финансовые процедуры, касающиеся операций с недвижимостью.
3. Должны поощряться альтернативные формы финансирования, основанные на выделении микрокредитов, и в первую очередь - в странах с переходной экономикой.
4. Средний доход от инвестиций в недвижимость должен быть аналогичным инвестициям в другие секторы промышленности и финансов.
5. Должны быть предусмотрены малые и средние кредиты на недвижимое имущество с тем, чтобы облегчить доступ к кредитам для незащищенных слоев населения, особенно в странах с переходной экономикой.
6. Не должно быть никаких произвольных ограничений относительно зарегистрированных финансовых посредников, которым дозволено принимать участие в финансировании недвижимости.
7. Юридические гарантии должны быть даны банкирам в отношении того, что они смогут покрыть выделенные кредиты на землю и недвижимость тем, что у них находится в качестве гарантии залога, включая *работающие и неработающие средства*.
8. Должно быть обеспечено доступное по конкурентоспособным международным ставкам страховое покрытие ущерба в случаях пожара, естественного риска и стихийных бедствий.
9. Все страховые компании, действующие в пределах юрисдикции определенной страны, должны функционировать в условиях адекватного режима регулирования.
10. Должны быть созданы государственные программы оказания помощи молодым семьям в покупке жилья посредством косвенной помощи (например, налоговые льготы, ведущие к снижению выплат процентов по кредитам) или прямой помощи (субсидии на приобретение/строительство домов).
11. Должен быть принят четкий и эффективный свод законов, способствующих укреплению и защите сбережений граждан, инвестированных в сферу недвижимости. Сбережения, которые были инвестированы в недвижимость, способствуют созданию реальной стоимости ВВП. В случае инвестиции ресурсов в этот сектор (либо со стороны государства, либо со стороны частных лиц, в том числе в рамках государственно-частного партнерства (ГЧП)), увеличиваются возможности для жилищного строительства, развития инфраструктуры и коммунальных услуг. Кроме того, лизинг позволяет удовлетворить потребности тех граждан, которые не могут позволить себе покупку дома, и тем самым способствует большей мобильности при переселении по причине трудоустройства.

**Транспарентность и надлежащая оценка активов недвижимости, используемых в качестве обеспечения для передовых финансовых продуктов, может привести к социальным и экономическим выгодам и снизить вероятность будущих финансовых кризисов.**

*Обоснование:*

Финансовый кризис выветил ключевой фактор в отношениях между рынком недвижимости и финансовым миром. Отсутствие транспарентности при оценке стоимости объектов и риска при инвестировании в объекты недвижимости, особенно в тех случаях, когда это было использовано для подстраховки финансовых продуктов, может являться одной из причин нынешнего кризиса. Проблема усугубляется отсутствием совместимых правил на глобальном уровне. Отсутствие гармонизированных законодательств затрагивает не только финансовые учреждения и их финансовые продукты, но также и сами основы для гарантий и другие гарантийные обязательства по обеспечению поддержки этих продуктов, которые зачастую являются активами недвижимости. В результате, любое расхождение в начисленной при оценке стоимости объекта и фактической рыночной стоимостью приведет к повышению рисков, связанных с недвижимостью, так как потенциальные инвесторы могут приобрести объекты с неправильно определенной стоимостью.

*Основные положения:*

1. Стоимость и оценка финансовых продуктов, основанных на гарантиях, должны иметь непосредственную и транспарентную связь со стоимостью объекта и определять риски активов недвижимости под гарантией, в связи с чем их оценка должна быть произведена независимым оценщиком.
2. Должен быть предусмотрен минимальный резерв капитала, необходимый для покрытия чрезвычайных рисков (напр. коэффициент платежеспособности).
3. Критерии финансирования сделок с недвижимостью должны быть достаточно транспарентными, научно обоснованными, а также основанными на гласности и мониторинге, особенно если объекты недвижимости используются для обеспечения гарантированных и/или передовых финансовых продуктов.
4. Необходимо повысить знания динамики рынка и доступ к источникам информации (например, к данным о количестве сделок и лизинговых контрактов, подписанных в определенный период времени, о выданных разрешениях на новое строительство, о среднем количестве запросов по завершению трансакций по купле-продаже, о стоимости кредитов). Таким образом, анализ тенденций может быть разработан объективным и надежным образом и может быть сопоставим на национальном и международном уровнях.

5. Должен осуществляться объективный и достоверный периодический мониторинг тенденций в области цен на недвижимость (т.е. от продажи и от аренды/лизинга).
6. Данные должны быть доступны и должна быть подготовлена объективная статистика. Анализ необходим в целях предоставления информации, а также повышения осведомленности о динамике рынка с тем, чтобы определить надлежащую экономическую, финансовую и кредитную политику.
7. Должна быть гарантирована транспарентность в области регистрирования и предоставленная информации по данным о различных сделках (продажа и аренда/лизинг).
8. Чем больше рынок является открытым и транспарентным (а также доступным для иностранных покупателей), тем больше появляется возможностей для обеспечения функционирующего рынка недвижимости и реалистичных цен.
9. Соотношение размера кредита к стоимости (СКС) должно быть принято за основной разумный критерий для предоставления финансирования частным заемщикам.
10. Разумное соотношение размера кредита к стоимости (СКС) и рейтинг рынка недвижимости должны быть приняты в качестве основных критериев по объектам недвижимости, которые будут использоваться в качестве гарантий на передовые финансовые продукты.
11. Финансовые учреждения должны руководствоваться кредитной системой баллов при оценке кредитования в стандартном формате.
12. Соотношение размера кредита к стоимости (СКС) не является единственным стандартом для обеспечения финансированием частных заемщиков, нуждающихся в ипотечном кредитовании: стабильный доход (гарантирующий регулярные выплаты задолженности) и хорошая история погашения задолженности также имеют значение.
13. Работа финансовых учреждений, оценщиков недвижимости, а также оценки риска должны осуществляться независимо и быть транспарентными и открытыми для инвесторов.

**Должны поощряться критерии оценки недвижимости, основанные на общепризнанных стандартах оценки, так как они являются основополагающими для реализации сделок купли-продажи, для получения доступа к кредитам и для применения справедливого налогообложения.**

*Обоснование:*

Для того, чтобы содействовать созданию более эффективного и развитого рынка, необходимо, с одной стороны, повысить надежность процессов оценки для целей трансакций или для финансирования собственности на землю, основанных на разумном соотношении размера кредита к стоимости (СКС). С другой стороны, разработка и содействие внедрению систем рейтинга рынка недвижимости может уменьшить риск инвестиционного сектора и стимулировать займы по низким процентным ставкам. Кроме того, современные системы оценки способствуют выравниванию налогов, путем устранения чрезмерных различий в налоговых ставках, применяемых к объектам недвижимости со схожими экономическими и техническими характеристиками.

*Основные положения:*

1. Оценка недвижимости для целей налогообложения должна основываться на транспарентных критериях оценки активов в соответствии с международными стандартами, которые осуществляются на местном/национальном уровне.
2. Оценка недвижимости для предоставления ипотечного кредита должна быть основана на транспарентных критериях в соответствии с международными стандартами оценки, которые являются понятными и воспроизводимыми также оценщиками третьей стороны.
3. Должна быть обеспечена достаточная транспарентность в регистрации данных в отношении информации по сопоставимым коммерческим сделкам, с тем, чтобы готовые данные могли быть всегда предоставлены всем оценщикам. Кроме того, статистические данные по развитию рынков недвижимости должны быть получены на основании данных по сделкам и должны публиковаться, по крайней мере, на ежегодной основе.
4. Количество и размер налогов на землю и/или сделки по земле должны быть пропорциональны ценности сделки, которая определяет сумму начисления налога.
5. Все операторы рынка должны иметь свободный доступ ко всей соответствующей информации, необходимой для участия в операциях с имуществом в соответствии с действующим национальным законодательством.

**Социальное жилье должно рассматриваться как неотъемлемая часть рынка недвижимости, в качестве средства стимулирования экономического роста, развития городов, сокращения давления в области жилья, и в качестве одного из вариантов политики, направленной на решение проблемы несанкционированных поселений.**

*Обоснование:*

Социальное жилье может создать дополнительные возможности для рынка недвижимости и жилищного сектора, и оно может стать стабилизирующим фактором для экономического развития. Инновационная политика социального жилья может способствовать восстановлению и реконверсии разрушенных или недостаточно используемых зданий, а также стабилизации жилищного строительства путем составления планов на многолетнюю перспективу по строительству новых жилых домов. Она также может: оказать содействие развитию городов и регенерации поселений, способствовать распространению экологически безопасных стандартов при строительстве новых и реконструкции старых сооружений, а также стабилизации миграционных потоков и сокращению социальной напряженности. В ряде западных стран социальное жилье было внедрено в национальные планы жилищного строительства. Кроме того, чрезмерная доля частной собственности (т.е. более 80 процентов) может стать препятствием при обеспечении мобильности жилья при его распределении в случае переезда, вызванного трудоустройством или учебой. Основной предпосылкой для успешной социальной жилищной политики являются многолетние стратегии, создание учреждений и экономической среды, которая стимулирует преемственность политики и долгосрочные инвестиции.

*Основные положения:*

1. Дом является одной из основных инвестиций для всех, и не всегда имеет прямое отношение к рынку недвижимости. Однако доступ к домовладению может быть поддержан правительством напрямую или через долгосрочные кредитные возможности. Каждая страна должна разработать такую политику социального жилья, которая сможет реагировать на потребности всех слоев населения.
2. Национальные и местные органы власти должны, в соответствии с местными потребностями в жилье, осуществлять долгосрочные планы по льготному кредитованию путем либо восстановления существующего жилищного фонда, либо за счет нового строительства. Рекомендуется осуществлять заблаговременное планирование, поскольку осуществление планов строительства социального жилья обычно занимает от четырех до восьми лет с момента представления первой инициативы до того, как дом будет готов для сдачи в аренду.
3. Должна быть повышена степень информированности населения о важности обязательств, принимаемых на уровне государства, а также государственных мероприятий в области содействия социальному жилью и реагирования на потребности бедных и



уязвимых групп населения. Должна быть повышена степень информированности населения относительно того, что предоставление социального жилья нуждающимся является обязанностью правительства.

4. Политика аренды и лизинга должна, с одной стороны, поощрять мобильность людей, которые вынуждены переезжать по причинам трудоустройства или учебы, и с другой стороны, такая политика должна создать возможности, конкретно отвечающие потребностям населения с низкими доходами (например, через налоговые льготы со стороны государства или арендные платы, поддерживаемые государством).

5. Должен быть принят всеобъемлющий, согласованный свод законов, регулирующих арендную плату, кондоминиумы, управление и техническое обслуживание, субсидии и социальное жилье.

6. Государственно-частное партнерство (ГЧП) в жилищном секторе продемонстрировало убедительные результаты во многих странах. Инициативы должны быть разработаны в соответствии с публикацией ЕЭК ООН под названием «Практическое руководство по вопросам эффективного управления в сфере государственно-частного партнерства» (Нью-Йорк и Женева, 2008 г.).

7. Социальное жилье (через государственное жилье, ГЧП, кооперативы и т.д.) должно развиваться в качестве неотъемлемой части рынка жилья. Для того чтобы стабилизировать стоимость жилья, социальное жилье должно быть конкурентоспособно по отношению к частному рынку.

## Принцип 10 - Обучение и наращивание потенциала

---

**Для того чтобы гарантировать эффективный рынок недвижимости с высоким качеством профессиональных услуг и строительной продукции, инвестиции на регулярной основе должны осуществляться в обучающие мероприятия, повышение квалификации и непрерывное профессиональное развитие для всех тех, кто, в тех или иных функциях, вовлечен в цепочку создания ресурсов в области жилья.**

### *Обоснование:*

Обучающие мероприятия на каждом уровне в секторе недвижимости следует рассматривать в качестве стратегического фактора, и, следовательно, считать ключевым элементом для разработки и осуществления надлежащей экономической политики и спектра профессиональных услуг в соответствии с постоянно растущими потребностями потребителей. Обновленные ноу-хау и технологические ресурсы, которые способствуют постоянно совершенствующемуся планированию, реализации и управлению строительных проектов и услуг, требуют специальных навыков. Это включает не только базовую подготовку на управленческом уровне, но и непрерывное профессиональное обучение, включая курсы повышения квалификации для всех заинтересованных сторон в области недвижимости и связанных с этим рынком профессиональных услуг. Все это должно осуществляться в соответствии с международными стандартами.

### *Основные положения:*

1. Необходимо обеспечить надлежащее обучение для обеспечения более высокой квалификации в соответствии с современными требованиями специалистов в области недвижимости.
2. Необходимо гарантировать и всячески поощрять доступ к различным уровням обучения на рабочих местах для того, чтобы этим оказать поддержку при переходе от академического – университетского обучения и обучения в аспирантуре – к профессиональному миру рынка недвижимости.
3. Следует поощрять курсы повышения профессиональной квалификации не только в качестве предпосылки для оказания высококачественных профессиональных услуг, но и в качестве движущей силы для мобильности в рамках этого сектора.
4. Надлежащая подготовка необходима для повышения и, в некоторых случаях, укрепления уровня культуры применения более высоких стандартов обслуживания, более высокого качества продукции и более эффективного управления и технического обеспечения недвижимости. Успешная политика будет способствовать инновационным процессам строительства, а также эволюции продуктов недвижимости.
5. Должно поощряться внедрение стандартизации методологий и единого технического языка.

6. Должно быть обеспечено вовлечение более широкого сообщества экспертов в области недвижимости. Это соответствовало бы усилиям по поощрению экологизации рынков недвижимости путем разработки инновационных решений для данного сектора.

7. Следует поощрять планирование, разработку и реализацию эффективных систем контроля и оценки деятельности, связанной с недвижимым имуществом.

8. Интересы потребителей сектора недвижимости должны быть лучше защищены в целях повышения эффективности рынка недвижимости и стимулирования инновационных и качественных услуг. С другой стороны, обучение потребителя также имеет существенное значение.

9. Потребители/инвесторы рынка недвижимости должны быть более осведомлены о своих правах, что будет способствовать повышению их информированности и позволит им принимать более обдуманные решения.

---

*Опубликовано  
Украинским отделением Международной федерации недвижимости*