

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА
об утверждении Стратегии рынка жилья и другой недвижимости**

Nr.416 от 10.05.99

Мониторул Официал ал Р.Молдова N 50-52/406 от 20.05.1999

*** * ***

На основании постановлений Правительства Республики Молдова N 304 от 10 июня 1996 г. "О мерах по созданию рынка жилья и недвижимости" (Официальный монитор, 1996 г., N 42-44, ст.360) и N 270 от 8 апреля 1999 г. "Об утверждении Программы деятельности Правительства Республики Молдова на 1999-2002 годы "Главенство законов, оживление экономики, интеграция в Европейские структуры" (Официальный монитор, 1999г., N 39-41, ст. 279) Правительство Республики Молдова ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Стратегию рынка жилья и другой недвижимости (приложение N 1).

2. Министерству экономики и реформ и Министерству финансов сотрудничать с международными финансовыми организациями и организациями-донорами, а также с кредиторами с целью привлечения технической помощи, выгодных кредитов и инвестиций для выполнения мероприятий, предусмотренных вышеуказанной стратегией.

3. Внести изменения в состав Совета по надзору за деятельностью Национального агентства по услугам в области жилья и недвижимости, утвержденного Постановлением Правительства Республики Молдова N 304 от 10 июня 1996 г. (Официальный монитор, 1996 г., N 42-44, ст. 360), изложив в новой редакции согласно приложению N 2.

Премьер-министр
Республики Молдова

Ион СТУРЗА

Контрассигнует:
министр развития территорий,
строительства и коммунального
хозяйства

Михай Северован

Кишинэу, 10 мая 1999 г.
N 416.

Приложение N 1
к Постановлению Правительства
Республики Молдова
N 416 от 10 мая 1999 г.

**СТРАТЕГИЯ РЫНКА ЖИЛЬЯ И ДРУГОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
ВВЕДЕНИЕ**

Стратегия рынка жилья и другой недвижимости (в дальнейшем - стратегия) разработана на основании постановлений Правительства Республики Молдова N 304 от 10 июня 1996 года "О мерах по созданию рынка жилья и недвижимости" (Официальный монитор, 1996 г., N 42-44, ст. 360) и N 270 от 8 апреля 1999 г. "Об утверждении Программы деятельности Правительства Республики Молдова на 1999-2002 годы "Главенство законов, оживление экономики, интеграция в Европейские структуры" (Официальный монитор, 1999 г., N 39-41, ст. 279).

После провозглашения независимости страны в экономике, политических институтах, социальных условиях и образе жизни населения произошли большие преобразования. Вследствие успешного проведения приватизации большая часть предприятий и 88 % жилищного фонда республики сегодня принадлежат частному сектору. Однако незначительные доходы населения и государства и медленные изменения в институциональных структурах определили неудовлетворительное состояние жилищного фонда. Это требует принятия радикальных мер для оздоровления ситуации в секторе.

Еще в 1994 году, когда была принята Концепция национальной жилищной политики, Правительство определило основные принципы нынешней стратегии:

а) право выбора каждой семьей способа решения жилищных проблем;

б) четкое распределение функций по ее реализации между публичным и частным секторами;

с) создание условий для развития рынка жилья и другой недвижимости.

Концепция национальной жилищной политики наметила разнообразные тактические меры, определив реализацию этих основных принципов в три этапа в течение 10 лет. Процесс внедрения концепции начат с разработки законодательства и технических стандартов, в том числе проектов законов о жилье, о кондоминиуме и об экспроприации для общественных нужд и некоторых постановлений Правительства о привлечении внебюджетных инвестиций. Вместе с тем, положения Концепции по разработке кредитно-финансового механизма, способствующего приобретению и строительству жилья для всех слоев населения, не внедряются. Основная причина состоит в кризисе экономики и, как следствие, в снижении покупательной способности населения, а также в неспособности государства оказать помощь посредством выделения субсидий или других видов финансирования для приобретения и строительства жилья. Кроме этого, отсутствует межведомственная согласованность действий по этим проблемам. Поэтому при разработке настоящей стратегии были учтены многочисленные идеи, изложенные в Национальной жилищной концепции, которым нужно придать приоритетность.

ГЛАВА I СИТУАЦИЯ, СЛОЖИВШАЯСЯ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

1. Отвод земельных участков

Республика Молдова унаследовала социально-экономическую систему, общую для бывшего Советского Союза, в том числе и монополию государства на землю. Несмотря на то, что в этой системе некоторые изменения все же происходят, приватизация земельных участков в городских местностях осуществляется очень медленно, особенно по сравнению с быстрыми темпами приватизации имущества после 1993 года.

В соответствии с национальным законодательством земля может являться частной собственностью, то есть может быть куплена, арендована и передана по наследству. Но механизмы регистрации прав владения и передачи земли в собственности являются довольно сложными. Препятствием на пути развития рынка земли является Гражданский кодекс, не предусматривающий предпринимательской деятельности, концепции частной собственности или прибыли, полученной от использования собственности. Другим препятствием являются действующие законы и положения, которые в основном относятся к сельскохозяйственным землям, а городские участки земли оцениваются только по их аграрному потенциалу согласно Закону о нормативной цене на землю и о порядке купли-продажи земли. Кроме того, база данных по инвентаризации публичных и частных земель и земельных сделок неадекватна и устарела.

Нынешний порядок отвода земель под строительство не удовлетворяет ни частных, ни коммерческих заказчиков (схемы N 1 и 2). Проведенный опрос лиц, получивших участки земли бесплатно, выявил многочисленные трудности, встречающиеся им в процессе эксплуатации участков, в том числе долгие и сложные процедуры получения разрешения на строительство, отсутствие объектов инфраструктуры в зоне отведенных участков, а также механизмов получения кредитов на приемлемые сроки. Отсутствует гласность, потенциальные заказчики не имеют доступа к информации о ценах, характеристике земли, наличии участков, об их отводе. Несмотря на то, что участки отводятся бесплатно, прямые или косвенные затраты на их получение могут достичь 30 % общей стоимости строительства. Не были разработаны процедуры установления отношений сотрудничества между публичным и частным секторами, для реализации проектов по эксплуатации участков. Система городского планирования, унаследованная от бывшей советской системы, не отвечает требованиям рынка земли и жилья. Принятый в 1996 году новый Закон о принципах градостроительства и благоустройства территории, пока что применяется не в полном объеме.

Несмотря на это, происходят некоторые изменения, оказывающие положительное влияние на формирование рынка земли. В соответствии с Законом о кадастре недвижимого имущества предусматривается создание единой системы регистрации недвижимости (строений и участков) и прав на нее в регистре недвижимого имущества, что будет гарантировать право на собственность, позволит закладывать участки для получения кредитов, поддерживать разработку информационно-географической градостроительной системы (SIGUR) в части рынка земли и жилья и будет способствовать

формированию эффективного механизма городского планирования и управления земельными участками, подготовит базу для адекватного налогообложения собственности.

Формированию рынка помогут также новые законодательные акты, находящиеся в процессе разработки, в том числе новый Гражданский кодекс и новые законы об экспроприации для общественных нужд, кондоминиуме.

2. Жилищный фонд

По состоянию на 1 января 1999 года национальный жилищный фонд состоял из около 1,3 миллиона единиц, из которых 37% располагаются в городской местности. Строительство жилья достигло своего наивысшего уровня в 1987 году, а начиная с 1991 года объемы строительства, как в публичном, так и в частном секторах постоянно снижаются (таблицы 1, 2, 3). Строительство жилья снизилось с 23 тыс. единиц в 1990 году до 4 тыс. единиц в 1996 году и практически приостановлено, а значительное количество жилых домов остались недостроенными.

Жилищный фонд городов образован из крупнопанельных, каменных и монолитных домов.

До приватизации жилищный фонд состоял из государственного жилья, ведомственного жилья, состоящего на балансе государственных предприятий и организаций, профессиональных союзов, других общественных образований, жилья в кооперативных и частных домах. По состоянию на 1 января 1998 г. 91% жилья находилось в частной собственности, в том числе в собственности жилищно-строительных кооперативов – 1,0% и в публичной собственности – 8,0%. Для сравнения в 1994 году в южно-европейских странах с переходной экономикой (ЮЕСПЭ) 90% жилья являлось частной собственностью, а в центрально-европейских странах с переходной экономикой (ЦЕСПЭ) – 52%.

В настоящее время в Республике Молдова действует старая система распределения жилья, согласно которой установленный норматив жилой площади на одного человека – 9,0 кв. м, а соотношение между жилой и общей площадью – 0,55–0,6. Ввиду того, что между предложением и спросом на жилье имеется разрыв, в общие списки на улучшение жилищных условий включены граждане, имеющие не более 6,0 кв. м на одного человека. Нынешние нормы предусматривают также составление списка очередников, пользующихся льготами (21 группа), и списка очередников на кооперативные квартиры. Например, в список очередников на улучшение жилищных условий в мун. Кишинэу включены 55,0 тыс. человек. Данные относительно лиц, нуждающихся в жилье, не отражают действительного положения дел, так как существующая система учета допускает их повторную регистрацию как в органах местного публичного управления, так и на предприятиях, где они работают. Кроме того, по месту работы может зарегистрироваться каждый член семьи. В настоящее время число нуждающихся в жилье сократилось не потому, что потребность в нем снизилась, а в связи с влиянием макроэкономических условий, в которых находится жилой сектор, реорганизацией и ликвидацией некоторых предприятий, а также по другим причинам.

Другой проблемой, возникшей в результате нынешнего состояния экономики, является отсутствие финансовых средств для содержания и обновления жилищного фонда. Предприятия по содержанию жилищного фонда финансировались из муниципальных фондов, за счет платежей жильцов и финансовых средств, полученных от оказания различных услуг. Ограниченные средства этих предприятий, с одной стороны, и приватизация жилищного фонда с другой стороны, привели к снижению ответственности за содержание и обновление жилых домов.

Исследование предпочтений домашних хозяйств и их покупательной способности отражает четкую картину неудовлетворительного состояния жилищного фонда и низкий уровень удобств, предоставляемых жильцам (таблица 4). Показатели, характеризующие жилую площадь, демонстрируют перенаселенность комнат – 1,6 человека на 1 комнату (по сравнению со средним показателем в странах ЮЕСПЭ – 1,2 и в ЦЕСПЭ – 1,0), в среднем на одну квартиру приходится по 1,15 семей (в странах ЮЕСПЭ приходится по 0,94 и в ЦЕСПЭ – 1,03 семей).

Данные проведенного опроса показали, что население в общем не удовлетворено положением в жилищном фонде. Только 25% респондентов удовлетворены качеством их жилья и прилегающей к нему инфраструктуры. По типу здания наименьший рейтинг имеют 16-этажные монолитные, недавно построенные здания, в то время как наибольший рейтинг имеют котельцовые и индивидуальные дома. По типу удобств – отопление, изоляция и влажность

являются наиболее ценными элементами для жильцов. Рейтинг площадей совместного пользования в жилых домах также является низким из-за слабого освещения и полного отсутствия чистоты, а половина респондентов подтвердила, что их жилой дом нуждается в полном обновлении и/или в капитальном ремонте. В отношении размещения дома жильцы предпочитают близость (а не качество) к общественному транспорту и магазинам. Население недовольно уровнем обеспечения безопасности жилья, уличного освещения, мест для игр детей и их санитарного состояния.

3. Рынок жилья

В городах рынок жилья находится на начальном этапе развития. Наиболее важные сделки начались только в 1993 году. В жилищных сделках принимают участие бюро технической инвентаризации (БТИ), нотариальные конторы, брокеры и собственники, а также агентства по приватизации, если жилье приватизировано. Основным документом, подтверждающим сделку, является выданный БТИ сертификат о праве владения строением, содержащий данные о владельце и запись о выданных ему ранее удостоверяющих документов. До недавнего времени пошлина за регистрацию собственности составляла 10% стоимости продажи, указанной в сертификате регистрации, за исключением случаев, когда квартира (дом) была продана одному из членов семьи. В таких случаях пошлина составляла 0,5-1,0%. Первоначальная цена недвижимости, установленная БТИ, была обычно в 5-10 раз меньше реальной продажной цены. В начале 1998 года Парламент своим постановлением утвердил величину государственного сбора за нотариальное удостоверение договоров купли-продажи жилья в размере 2%, что вызвало рост стоимости недвижимости. Однако Законом N 126-XIV от 30 июля 1998 года этот сбор был отменен, так как Закон о нотариате предусматривает, что нотариальные конторы (частные) будут взимать только плату за предоставленные нотариусом услуги, а не зарегистрированные сборы.

Процесс найма жилья регламентируется Жилищным кодексом и Гражданским кодексами. Сдача жилья в наем осуществляется лично собственником или через брокерские конторы. Размер платы за наем жилья зависит от качества квартиры (дома), его расположения, уровня удобств и варьировала от 50-60 долларов США в месяц за однокомнатную квартиру, 100-150 долларов за двухкомнатную и более 150 долларов в месяц за трехкомнатную квартиру. Иностранцы бизнесмены снимают квартиру за 500-1000 долларов США в месяц, а арендная плата на помещения, арендуемые под офисы, достигала 3-4 тысяч долларов США в месяц. Информация о свободном жилье распространяется через газеты, журналы и телевидение. Одной из важных проблем является оценка жилья. Обычно оценку производит сам собственник или брокер, без каких-либо определенных профессиональных критериев.

Прозрачность жилищных сделок является признаком эффективного рынка жилья. На национальном рынке большинство заключенных сделок законны. Вместе с тем имели место различные неофициальные, иногда незаконные действия по уклонению от уплаты налога на собственность, использование фальшивых документов для продажи собственности одновременно двум покупателям, фальсификация данных, продажа приватизированной квартиры без согласия остальных членов семьи и т.д.

В муниципиях Кишинэу и Бэлць действуют около 30 агентов, имеющих лицензии на право проведения операций с недвижимостью, и неопределенное число неофициальных брокеров. Брокерам, занимающимся сделками по приватизации, лицензии выдаются Департаментом приватизации и управления государственным имуществом при Министерстве экономики и реформ, но в них не предусмотрена деятельность, связанная со сделками на рынке недвижимости.

Начиная с 1994 года продажа жилья резко возросла. До 1995 года процесс приватизации жилья происходил очень активно, а начиная с 1996 года, напротив доминировала продажа жилья (диаграмма 1).

Виаграмма 1. Динамика продажи и приватизации жилья в
мун.Кишинэу за период 1988-1998 гг
(РИСУНОК)

4. Финансирование строительства и приобретения жилья и покупательная способность населения

Жильцы, строители, поставщики строительных материалов, заказчики и коммерческие банки отмечают, что отсутствие долгосрочных кредитов является основным препятствием в развитии рынка жилья. В настоящее время 26 коммерческих банков Республики Молдова, имеющих разрешения, вовлечены в деятельность по финансированию жилищного сектора посредством кредитов, предоставляемых на срок от двух до пяти лет с процентной ставкой -

20-40%, а также займов на жилищное строительство и производство строительных материалов, что составляет только незначительную часть их кредитных портфелей. Хотя в 1996 году и было выделено на строительство жилья через коммерческие банки под большие процентные ставки около 45 млн. леев, все же традиционное государственное субсидирование в последние несколько лет было приостановлено. Отсутствие четкой юридической базы, экономическая неопределенность и отсутствие опыта в вопросах ипотечных кредитов ведут к жесткой практике паушальной подписки, характеризующейся типичными ссудами в размере 30-70% их стоимости. В настоящее время лицам, обладающим жильем, стоимость которого покрывает лишь 30-40% запрашиваемой суммы кредита, а также лицам, доходы которых ниже 200-250 долларов США в месяц, выдача ссуды ограничена.

На способность населения приобретать жилье влияют: медленный рост его доходов (например, номинальная средняя заработная плата за 1991 - 1998 годы увеличилась в 643 раза, а общий индекс цен возрос в 7386 раз, что в 17 раз превышает темп роста зарплаты), стремительный рост стоимости нового строительства, которая возросла за тот же период в 4788 раз и опережает рост доходов населения в 7,5 раза, а также повышение платежей за коммунальные услуги. Около 25% граждан тратят на содержание жилья более 30%, что превышает стандарты стран Западной Европы. Большая часть этих расходов идет на оплату коммунальных услуг и только очень незначительная часть - на содержание жилья. Вследствие дальнейшего роста тарифов на коммунальные услуги, их доля будет постоянно расти.

Таким образом, новое жилье доступно 1-2% населения. После применения механизма по выделению долгосрочных кредитов уровень доступности может достичь 5-10 %.

В настоящее время значительный спрос наблюдается только на рынке существующего жилья, где цены значительно ниже по сравнению с ценами на дома, находящиеся в стадии строительства.

5. Строительство жилья

В 1990 году строительный сектор занимал третье место в экономике Республики Молдова, его доля во внутреннем валовом продукте составляла 8% и работать в нем считалось престижным как из-за высокого уровня средней зарплаты, так и из-за быстрого обеспечения работающих жильем. В течение следующих 6 лет из-за кризиса национальной экономики объем жилищного строительства падал более быстрыми темпами, чем в соседних странах - Украине и Румынии, а также в странах - членах СНГ (диаграмма 2).

Диаграмма 2. Строительство жилья в странах СНГ за период 1990-1998 гг. (в % к 1990 году)
(РИСУНОК)

В 1992 году по сравнению с 1991 годом объем строительства в Молдове упал до 79,5%, в Украине - 97,2, в Румынии - 66,5; в 1993 году против 1992 - соответственно до 60,5, 84,8 и 64,6%; в 1994 году против 1993 - соответственно до 52,9, 69,0 и около 60%. Из-за отсутствия фондов остались незавершенными строительством 170 жилых домов (около 10 тыс. квартир) со степенью технической готовности в среднем 35%. Численность работающих сократилась со 150 тыс. работающих в 1993 г. до 68 тыс. в 1995 году; это вызвано и эмиграцией квалифицированных рабочих в Российскую Федерацию, Украину и Израиль, где заработная плата намного выше, чем в республике.

В 1991 - 1994 годах в строительной отрасли произошли радикальные изменения. До 1991 года он был слишком централизован, строительные предприятия управлялись несколькими государственными структурами. Планирование в целом осуществлял Государственный комитет по планированию, техническое управление находилось в компетенции Государственного комитета по делам строительства, а деятельность предприятий координировалась соответствующими министерствами. С 1992 по 1994 гг. основные строительные предприятия были преобразованы в акционерные общества. На январь 1999 года было зарегистрировано 473 строительных предприятий, большую часть которых составляли малые фирмы с числом работников от 10 до 100 человек.

Децентрализовалась и система проектирования. Так, по состоянию на 1 января 1999 г. 92 предприятия получили лицензии на осуществление проектной деятельности. Изменился подход к проекту строительства, который был заменен инвестиционным проектом.

Большие строительные фирмы (далее - строительные предприятия) направили свои усилия на то, чтобы не распасться и на сохранение

монополии и географических сфер влияния (хотя объемы производства сократились). Вместе с тем, на рынке появились малые и более гибкие фирмы - генподрядные и субподрядные предприятия. Появление частной собственности изменило порядок заключения договоров на подрядные работы. Несмотря на то, что нормативные акты о проведении тендеров были приняты еще в 1996 году, они недостаточно применяются в процессе заключения контрактов.

В строительстве применялись и продолжают применяться технологии с использованием крупных бетонных блоков, сборных элементов, монолитного бетона и камня. Вследствие стремительного сокращения бюджетных финансовых ресурсов на жилищное строительство, начиная с 1994 года, резко сократился объем крупнопанельного домостроения, с применением сборных элементов и из монолитного бетона. В настоящее время в жилищном строительстве имеется тенденция строительства каменных, каменно-монолитных и крупнопанельных малоэтажных зданий.

Состояние машин, механизмов и оборудования в строительной промышленности в общем неудовлетворительное. Так, по оценкам строительных предприятий степень износа используемых ими строительных механизмов (кранов, бульдозеров, экскаваторов и т.д.) в 1992 году составил 50%. В настоящее время она возросла до 80%, а это означает, что оставшиеся механизмы и оборудование сможет функционировать не более 3-5 лет. В республике нет необходимой технической базы для производства строительных машин и оборудования, а их приобретение методом лизинга еще не практикуется. Возрастает конкуренция со стороны предприятий Западной Европы по поставкам оборудования для сооружений по водоснабжению и канализации, санитарных, электрических и других установок, импортировавшихся ранее из бывших советских республик.

Согласно опросу, 75% строительных предприятий выполнили, хотя и с потерями, взятые на себя в предыдущие годы обязательства. Для поддержки своих текущих обязательств 15% предприятий взяли кредиты. Серьезной проблемой, которая ощутимо влияет на финансовое положение строительных предприятий, является задержка оплаты или вообще неоплата выполненных работ (услуг) со стороны заказчиков (в том числе и бюджета). Кроме финансовых проблем многие предприятия испытывают недостаток в инструментах управления, присущих рыночной экономике - информационных системах, департаментах маркетинга, требуемых программах по подготовке персонала в соответствующих областях и т.д.

6. Промышленность строительных материалов

На протяжении 80-х годов ежегодно выделяемые в промышленность строительных материалов Республики Молдова фонды составляли в среднем 12% общего объема инвестиций в промышленность. Эти ассигнования направлялись в основном на производство цемента, каменных блоков, кирпича и сборных железобетонных элементов. В этой области было занято 27,7 тыс. работников, уровень их заработной платы был выше среднего по республике. За 1990 - 1996 годы объем производства снизился, производство цемента в 1995 г. составило всего 4% по сравнению с уровнем, достигнутым до 1990 года, производство железобетонных изделий - 8,1%, а красок - 5,3%. В 1995 году в промышленности строительных материалов затраты на энергию и топливо составляли 33% общих затрат на производство и в дальнейшем возросли в связи с увеличением расходов на производство энергии. Статистические данные показывают, что доля расходов на производство строительных материалов в общем объеме затрат возросла с 72% в 1995 году до 76% в 1996 году.

В январе 1999 года были зарегистрированы 147 предприятий по производству строительных материалов. Большинство предприятий бывшего государственного сектора были преобразованы в акционерные общества. 42 из этих предприятий являются членами республиканского производственного концерна "Inmasom" и производят более 50% строительных материалов и изделий в стране. Хотя производственно-техническое оборудование данного сектора находится еще в достаточно хорошем состоянии, существует опасность выхода его из строя.

Промышленность строительных материалов выпускает широкий ассортимент товаров, в том числе цемент, гипс, известь, кирпич, пористые изделия, изоляционные материалы и различные типы железобетонных элементов. В стране производятся около 75% материалов для жилищного строительства. В 1996 году объем отечественного сырья составил 35% объема всех потребленных строительных материалов. Изменилась структура потребителей строительных материалов, доля больших строительных фирм - потребителей

материалов сократилась с 89% в 1990 году до 29% в 1996 году. Широко практиковались бартерные сделки. Рынок сбыта строительных материалов ограничен в связи с его малой мощностью по отношению к стоимостной доле этих материалов и к высоким тарифам на транспорт. Существует возможность более эффективного использования местного сырья, например, для производства стекла, огнеупорных материалов, керамики и фарфоровых изделий. Имеющиеся запасы известняка могли бы быть использованы при модернизации оборудования по резке камня. Страна импортирует ряд строительных материалов: черепицу, керамическую плитку, цементные и гипсовые плиты, линолеум. В 1996 году импорт составил 13,3 миллиона долларов США. В том же году эквивалент экспорта достиг 1,3 миллиона долларов США.

Согласно недавним оценкам, в настоящее время 80% строительных предприятий являются прибыльными. Самым нерентабельным является производство цемента. Фирмы этого профиля редко прибегают к ссудам. Исследования показывают, что 20% предприятий обращались за краткосрочными ссудами (традиционно на 3-6 месяцев, с процентной ставкой 40%), в то время как долгосрочные кредиты использовались только как консолидационная мера, например, для покрытия задолженности по зарплате. Вместе с тем увеличение расходов на энергию сильно повлияло на производственные затраты.

7. Институциональные проблемы

За последние годы в связи с созданием Министерства развития территорий, строительства и коммунального хозяйства были достигнуты определенные успехи в рационализации организационной структуры в области жилья. И все-таки существуют пока дублирование ответственности и неясности, требующие большей согласованности по горизонтали между государственными органами и между публичным и частным секторами, а также по вертикали - между органами центрального и местного публичного управления.

Одной из областей неудовлетворительного координирования деятельности является, во-первых, приватизация, начавшаяся быстрыми темпами и оставившая нерешенными вопросы ответственности за содержание и ремонт жилых домов, в том числе определения новых функций и ответственности объединений владельцев приватизированных квартир (домов), муниципальных предприятий по содержанию жилищного фонда, центральных и местных властей. Во-вторых, остается неясной ответственность органов центрального и местного публичного управления в части продажи и использования многочисленных недостроенных зданий. В-третьих, отсутствие опыта в вопросе сотрудничества между публичным и частным секторами в части развития территорий, предназначенных под строительство жилья и коммерческих площадей. И наконец, небольшой опыт привлечения общественности к планированию и управлению территориями в жилищном секторе и других социально-экономических секторах.

Один из больших недостатков состоит в отсутствии доступной информации о наличии земельных участков, разрешении жилищных вопросов, производстве и обеспечении строительными материалами, других не менее важных аспектах рынка недвижимости. Частично это происходит из-за того, что органы местного и центрального публичного управления не аккумулируют и не распространяют подобную информацию.

ГЛАВА II

ЦЕЛИ, ПРИНЦИПЫ И МЕТОДЫ РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ

1. Цели

Положения Конституции Республики Молдова и основных законов, регламентирующих экономическую деятельность, являются отправной точкой при определении целей стратегии рынка жилья и другой недвижимости. Право на публичную и частную собственность предусмотрено в различных статьях Конституции. Никто не может быть лишен своего имущества, за исключением случаев его изъятия для общественных нужд при условии предварительного и справедливого покрытия убытков. Закон о собственности предусматривает право собственника на владение, пользование и распоряжение своей собственностью столько времени, сколько его действия не противоречат законодательству, не наносят вред благосостоянию общества и окружающей среде. Несмотря на то, что предметом Земельного кодекса является сельскохозяйственный сектор, он все же устанавливает, что земля может быть в публичной и частной собственности, что владельцы имеют право по своему усмотрению распоряжаться землей, находящейся в их собственности, и продуктами, полученными на этой земле, использовать в соответствии с

законодательством предлагаемые им возможности в части строительства на этих участках жилых домов, торговых и других зданий, арендовать либо передавать землю целиком или частично в другие виды пользования.

В создавшейся ситуации государство должно принимать решения и осуществлять функцию регулятора. В этом случае частный сектор получит возможность для удовлетворения своих потребностей в жилье, а государство обеспечит социальную защиту незащищенных слоев населения от негативных проявлений рыночной экономики.

С этой целью следует предпринять следующие меры:

привлечь частные инвестиции для развития жилищного сектора и других видов недвижимости, а также для покрытия расходов по их переоценке;

снять существующие препятствия, относящиеся к предложению, передаче и пользованию землей и жильем;

создать регламентирующие и экономические условия, которые позволят удовлетворить потребности всех участников рынка земли и жилья – собственников, арендаторов, строителей, покупателей и продавцов;

регламентировать операции на земельном и жилищном рынках для обеспечения доступа малоимущих слоев населения к жилью, уменьшения негативного влияния на экологическую ситуацию и здоровье общества, а также снижения воздействия стихийных бедствий на жилье;

привлечь средства публичного и частного секторов, иностранных инвестиций для придания импульса развитию рынка жилья и другой недвижимости. Эта мера включает финансовые обязательства, институциональные и юридические реформы, политическую поддержку и вовлечение общества;

увеличить вклад жилищного сектора в национальную экономику.

2. Государство как фактор принятия решений и регулятор

Выполнение государством роли фактора принятия решений и регулятора предполагает не снижение его ответственности в публичном и частном секторах, а лишь перераспределение ответственности между органами центрального и местного публичного управления. По сути дела, органы центрального публичного управления будут заниматься разработкой генеральных стратегий, законодательства, развитием созидательных преобразованиями и оценкой того, в какой мере используемые методы и программы будут отвечать целям стратегии. Органы местного публичного управления будут заниматься планированием и менеджментом, регламентированием сделок с землей и собственностью, налогообложением земли и жилья, субсидированием жилья, обеспечением широких кругов населения информацией по рынкам земли и жилья, а также другими функциями по поддержке этих рынков.

Государство будет выполнять функции регулятора путем тщательного согласования действий участников рынка жилья – различными собственниками, заказчиками, строителями, брокерами, банкирами и т. д. Оно будет использовать адекватные пути для вовлечения всех заинтересованных групп в программы и мероприятия, относящиеся к рынку жилья и недвижимости.

3. Рынок жилья

А. Цели

Задачи долгосрочной оперативной жилищной стратегии сводятся к следующему:

повышению способности рынка жилья обеспечивать разные типы жилья, доступного и приемлемого для всех социальных категорий граждан;

сохранению и улучшению технического состояния существующего жилищного фонда, в том числе использованию для строительства домов более эффективных материалов и способов, обеспечивающих высокий уровень энергосбережения;

гарантированию плановой финансовой поддержки социальным незащищенным категориям населения с целью облегчения их участия на рынке жилья;

увеличению вклада сектора жилья в национальную экономику.

В. Основные принципы

В нынешних макроэкономических условиях, когда государство предоставляет минимальные финансовые средства, а опыт в вопросах рыночной экономики и возможность приобретения новых жилых зданий очень ограничены, для выполнения этих задач за короткий срок существует мало альтернативных вариантов. Таким образом, основные принципы развития рынка жилья следующие:

изменение роли государства путем перехода от функции предложения жилья к функции регулятора жилищной проблемы, создание таких условий, при которых частный и кооперативный сектора будут взаимозависимы до момента, когда возникнет необходимость его вмешательства с целью защиты социально уязвимых слоев населения, в той степени, в которой позволяют располагаемые им средства;

внедрение принципов, согласно которым государство получит роль решающего фактора в части мобилизации средств участников инвестиционного процесса, а окончательное решение по вопросу своего места жительства будет принимать каждый из участников индивидуально. Это не предполагает освобождения государства от обязательств, а только переориентацию общественных финансов;

разработка на начальном этапе стратегии более совершенного законодательства, предоставление новых льгот частному сектору и более оперативное распространение информации среди населения;

передача обязательств по содержанию и обновлению существующего жилищного фонда объединениям владельцев приватизированных квартир;

решение проблем, связанных с незавершенным строительством жилых домов, путем сдачи их в эксплуатацию по мере появления возможности инвестирования бюджетных и частных средств; выделения доступных кредитных средств для их завершения; изменения их первоначального предназначения или демонтаж (снос);

смягчение последствий, вызванных резким ростом тарифов на коммунальные услуги, а также последствий приватизации и рыночных процессов путем создания системы гарантий, направленных на поддержку социально незащищенных слоев населения.

В общем, жилищная стратегия может быть реализована по принципу "лестницы", основная цель которой состоит в разработке методов и программ, которые помогли бы каждой социальной категории населения подняться еще на одну ступень и, таким образом, улучшить жилищные условия. В настоящее время из-за низкой покупательной способности и отсутствия возможности выбора жилья эти шансы ограничены. Для разблокирования сложившейся системы необходимы различные долгосрочные мероприятия. Во-первых, расширение рынка индивидуальных и малоэтажных домов, более комфортабельных, для владельцев с высокими доходами, которые смогли бы их приобрести, освободив квартиры из многоэтажных домов. Таким образом, на рынке появилось бы больше квартир, что позволило бы категории населения со средними доходами продать и обменять свои квартиры на лучшие. Вместе с тем цены на квартиры снизятся, что позволит социально-незащищенной, малообеспеченной части населения покупать их при условии выделения государством субсидий на приобретение этих квартир.

С. Методы

По содержанию существующего жилищного фонда

Определение необходимых финансовых средств и возложение на ассоциации владельцев приватизированных квартир (домов) частичной или полной ответственности за содержание и ремонт их жилья.

Внедрение энергосберегающих технологий.

Инвестирование, по возможности, финансовых средств в строительство незавершенных жилых домов и получение прибыли, которая будет использоваться для содержания жилищного фонда.

Способствование развитию частных компаний по содержанию и ремонту жилья.

По финансированию жилищного сектора

Создание финансовых, правовых и институциональных условий, необходимых для обеспечения доступа потенциальных собственников, владеющих жильем и объединений владельцев приватизированных квартир к долгосрочным кредитам.

По выбору жилья

Обеспечение разнообразия типов домостроений, в том числе путем внедрения низкокотажной и высокой плотности застройки.

По инвестициям в инфраструктуру

Координирование деятельности по вложению инвестиций в инфраструктуру и освоение собственниками частного и публичного секторов земель с помощью программ продажи земли органами местного публичного управления.

Стимулирование развития городской инфраструктуры в целях повышения доступности рынка земли.

Обеспечение окупаемости инвестиций, вложенных в инфраструктуру

участков земли, предназначенных для индивидуальных и коллективных застроек.

По учету общественного мнения при принятии решений

Создание условий для вовлечения ассоциаций владельцев приватизированных квартир (домов), неправительственных организаций, других социальных групп и индивидуальных лиц в процесс принятия решений по планированию, проектированию и функционированию жилищного сектора.

По социально незащищенным слоям населения

Предоставление, по возможности, жилья незащищенным слоям населения, как в общем жилищном фонде, так и специальных жилищных образованиях.

Предоставление субсидий незащищенным слоям населения с целью оказания помощи в получении или сохранении своего жилья путем прямой финансовой поддержки конкретным семьям и лицам, а не путем косвенного финансирования строительства.

Институциональные

Децентрализация ответственности в разрешении жилищной проблемы, передача ее для разрешения органам местного публичного управления и негосударственным организациям.

Организация более эффективного использования поступлений от налогов на собственность для финансовой поддержки бюджетов органов местного публичного управления и для большей рентабельности земель.

Совершенствование методов градостроительного планирования и строительных стандартов и положений рационального и эффективного использования больших городских земель.

Расширение деятельности застройщиков, сметчиков, брокеров и других участников рынка жилья, а также сотрудничества публичного и частного секторов в сфере жилья.

4. Рынок земли

А. Цели

Долгосрочными целями деятельности рынка земли являются:

увеличение предложений и разнообразие городских участков земли, доступных всем социальным категориям населения, под строительство в частном секторе жилья и объектов иного назначения;

использование рыночных цен в качестве основных при сделках с землей;

создание рациональной системы управления землей с учетом образования государственного земельного фонда для социальных нужд и перспективного развития городов;

обеспечение эффективности, юридической защиты и прозрачности сделок с землей;

оптимизация системы налогообложения земель, с целью финансовой поддержки органов местного публичного управления.

В. Общие принципы

В основе выбора методов и программ для реализации вышеуказанных задач, стоят следующие принципы:

использование и управление городскими землями мотивированное, в первую очередь, факторами рынка, а также государством посредством планирования и использования регулирующих мер, которые учитывают социальные, экологические интересы всех категорий населения;

способность рынка земли мгновенно отвечать на индивидуальный и коммерческий спрос;

регулирование Министерством развития территорий, строительства и коммунального хозяйства деятельности на рынке земли через сосредоточение внимания на разработке общей стратегии, координации новых институциональных обязательств и на подготовке персонала;

стимулирование органами местного публичного управления деятельности рынка земли через аукционы и рекламу по вопросам доходов от земельной собственности и т.д., а также управление процессами освоения земель, учитывающими интересы публичного и частного секторов;

обеспечение через законодательство необходимых гарантий при выдаче свидетельств на право собственности, а также удовлетворение других требований относительно прозрачности сделок с землей;

доступность информации о соответствующих характеристиках рынка земли, об обязательствах и перспективных планах для всех физических лиц, государственных и частных организаций, желающих участвовать в рыночных процессах.

Способы отчуждения публичного земельного фонда путем свободной передачи или продажи не соответствуют современным требованиям, поэтому отчуждение должно производиться органами публичного управления

дифференцированно следующим образом:

отвод земель под приоритетные проекты, предназначенные для поддержки социально не защищенных слоев населения;

резервирование определенной части публичного земельного фонда на социальные нужды и перспективное развитие городов. Было бы рациональным часть данных земель сдавать в краткосрочную и долгосрочную аренду;

остальные земли должны быть отданы в частное владение по рыночным ценам. Регулярное проведение аукционов продажи участков земли определит общий уровень цен на рынке в зависимости от спроса и существующих условий. Если имеются особые причины для снижения цен на землю, например, при покупке земельных участков предприятиями, условия дальнейшего использования таких участков должны быть оговорены в соответствующих договорах;

деятельность по распоряжению участками земли – классификация, продажа, отвод земель, сдача в аренду и т.д. должна осуществляться на основе прозрачности, обеспечения свободного доступа к информации всего населения через специальные бюро, созданные при органах местного публичного управления.

С. Методы

Предлагаются следующие методы достижения вышеуказанных целей:

По земельным сделкам

Стимулирование продажи участков земли публичного фонда по рыночным ценам с минимальным использованием нормативных цен, за исключением случаев, когда данные участки земли используются под приоритетные проекты строительства жилья для незащищенных слоев населения или для создания публичных земельных фондов.

Упрощение процедур и увеличение прозрачности сделок с землей путем введения новых унифицированных свидетельств на право владения собственностью.

Создание эффективной системы тестирования и мониторинга спроса на землю, в том числе системы процедур по оценке влияния ограничений на использование земли.

По инфраструктуре прилегающих территорий

Созданию справедливых и доступных систем окупаемости расходов на содержание инфраструктуры прилегающих территорий посредством использования поступлений от налогов на собственность, личных вкладов застройщиков и других вкладов.

Информация о городских землях

Создание городской информационно-географической системы (SIGUR) земельных участков и другой недвижимости, основанной на данных кадастра о доступности, принадлежности, состоянии участка, а также об услугах, связанных с инфраструктурой, о зарегистрированных ценах на сделки и т.д. Эта информация вместе с данными кадастра будет переработана на уровне органов местного публичного управления и будет распространена бесплатно всем заинтересованным лицам из частного и публичного секторов, а также всему обществу.

По экспроприации

Определение процедур по декларированию общественных интересов в отношении земельных участков и, в случае необходимости, по их экспроприации для общественных нужд.

По оценке

Применение современных методов оценки земли.

По градостроительному планированию

и управлению городскими территориями

Утверждение новых принципов градостроительного планирования, стимулирующих эффективное использование участков земли с точки зрения сокращения потребления энергии, природных ресурсов, перевозок, а также защиты ценных сельскохозяйственных участков путем применения некоторых более интенсивных форм развития городских территорий. Снижение расходов на строительство посредством использования операциональных систем предоставления коммунальных услуг.

Внедрение стратегического планирования, которое предложит различные методы использования земельных участков; создание публичных резервов земельных фондов с целью будущего использования земель; приспособление инфраструктурных программ к различным этапам использования земель; совершенствование процессов разработки системы контроля с использованием зональных вариантов, предполагающих большее число альтернатив по использованию земель (в том числе для общего пользования) и видам строительства.

Проведение эксперимента по различным формам сотрудничества между публичным и частным секторами в части освоения земельных участков в области развития инфраструктуры как с целью расширения городов, так и с целью их более эффективного использования в застроенных зонах.

5. Строительство и промышленность строительных материалов

А. Цели

Долгосрочные цели развития строительной базы и промышленности строительных материалов:

- продолжение процесса реструктуризации и создание разнообразных производств в соответствии с потребностями рынка жилья и другой недвижимости;

- максимальное использование местного сырья в промышленности строительных материалов;

- переориентация роли государства в этих отраслях;

- понимание хозяйствующими субъектами потребностей рынка.

В. Основные принципы

Развитие в перспективе строительства и промышленности строительных материалов будет сталкиваться с трудностями, вызванными макроэкономическими условиями, отсутствием спроса, опыта в области рыночной экономики и т.д. Для возобновления строительства и промышленности строительных материалов требуется время. Поэтому государство через координирующие органы должно стимулировать инвестиции иностранных компаний для обновления и модернизации производственных мощностей как на внутреннем, так и на внешнем рынках.

С этой целью предлагается следующее:

- Оптимизация процессов коллективного управления в каждом секторе и с поиском новых источников капитала. Особую важность приобретает деятельность по продаже части публичной собственности, оставшейся в 11 акционерных обществах, созданных путем реорганизации бывших больших строительных трестов, которая варьирует от 21 до 52 %;

- при реструктуризации фирм осуществлять продажу излишков имущества и исключение некоторых видов деятельности, что сделает их более мобильными и гибкими, привлекательными для иностранных инвесторов. Спрос со стороны их основного клиента – жилищного сектора – будет уточнен при заключении небольших контрактов на различные виды индивидуального жилья. Появится спрос на новые серии жилых домов большей площади и материалы для их строительства. Спрос на малоэтажные дома, а также на строительство и материалы с повышенной теплоизоляцией потребует от фирм инвестирования в новые технологии. Больше всех пострадают от этого фирмы, занимающиеся производством заготовок. В некоторых случаях можно будет их перепрофилировать для производства строительных материалов для малоэтажных домов и застроек с большей плотностью;

- подготовка и повышение квалификации персонала для работы в условиях рыночных отношений. Маркетинг, информационные системы управления, овладение различными специальностями являются главными ориентирами в обучении персонала в отраслях строительства и промышленности строительных материалов. Предоставление помощи в этих областях остановит эмиграцию специалистов из Молдовы;

- создание жизнеспособного рынка строительных материалов позволит ассоциациям владельцев приватизированных квартир (домов) заключать контракты по содержанию и обновлению жилых многоквартирных домов. В настоящее время рынок частного содержания жилья функционирует не в полную силу, но он может работать всюду, если ассоциации осознают преимущество данных контрактов;

- использование фирмами, производителями строительных материалов местного сырья и современного оборудования, расширение ассортимента продукции и повышение их качества.

Функции государства в области строительства и промышленности строительных материалов состоят в:

- обеспечении юридической базы для функционирования этих областей;

- адаптации к международно признанным стандартам на продукцию и их соблюдении;

- защите прав потребителей;

- организации производства соответственно нуждам потребителей;

- изучении самых рентабельных технологий и строительных материалов;

- утверждении строительных стандартов и осуществлении контроля за качеством строительства;

- распространении информации о ценах, стандартах, и др.,

представляющей интерес для специалистов и широкой публики в целом;
обучении персонала;
финансовом стимулировании и других мерах по привлечению местных и иностранных инвестиций.

С. Методы

Институциональные:

продолжение приватизации предприятий этой сферы, демонополизация их деятельности и поддержка развития новых фирм;

оказание помощи в продаже государственного капитала, находящегося в пользовании акционерных обществ и, по возможности, реализация излишков имущества с целью улучшения финансового положения;

содействие и стимулирование привлечения иностранных инвестиций на производство строительных материалов для нужд страны и для экспорта;

переориентация роли государства на местном и центральном уровнях;

формирование новых профессиональных объединений в секторе строительных материалов, особенно с целью проведения исследований по энергосбережению, как в производственных процессах, так и в выпускаемых строительных материалах; расширение ассортимента продукции на рынке и координация действий по поиску внутренних инвестиций;

совершенствование системы управления в акционерных обществах посредством организационных изменений, ознакомления с рыночными процедурами, современной компьютерной техникой и т.д.

Операциональные:

реформирование старой системы планирования и проектирования с целью создания конкуренции между государственными проектными институтами и новыми частными фирмами, отбора проектов и строительных материалов, применения компьютеризированных программ для проектирования и т.д.;

оказание поддержки в организации системы контроля за качеством, в соответствии с Законом о качестве в строительстве;

внедрение стратегии аттестации строительных материалов Женевской организацией по аттестации товаров, участие в Европейском комитете стандартов / Международном комитете по стандартам;

предоставление компаниям прав на лизинг строительного оборудования; широкое использование тендеров на разработку новых проектов строительства, а также работ по содержанию и обновлению жилищного фонда.

Технологические:

внедрение альтернативных технологий строительства малоэтажных (2-5 этажей) домов, в том числе с использованием традиционных материалов, таких как, бетон, камень, кирпич и т.д., а также различных видов изоляции;

пересмотр стандартов потребления тепловой энергии, установка приборов учета, реализация других мер по энергосбережению в новых жилых домах. Децентрализация отопительных систем, улучшение изоляционных работ, другие меры по сокращению энергопотребления в существующем жилищном фонде;

изучение и определение реального потенциала для продажи строительной продукции на внутреннем и внешнем рынках.

По развитию кадрового потенциала

оценка потребности в основной подготовке специалистов для обоих секторов, при этом особое внимание следует уделить информационным системам управления, практике расчетов, маркетингу, освоению бизнес-планов, тендеров, финансированию деловой активности на рыночной основе.

6. Координация процесса реализации

Стратегии

А. Руководящая группа

Большинство из мероприятий, необходимых для претворения в жизнь Стратегии рынка жилья и недвижимости, нуждаются в новых видах координации, в новых концепциях разработки, методах и способах их осмысления. Их разработку и внедрение будет выполнять Межведомственный совет по вопросам координирования и реализации основных принципов Национальной жилищной концепции (в дальнейшем – Межведомственный совет), в функции которого входит:

координация, мониторинг и адаптация методов, программ и проектов, необходимых для реализации Стратегии;

распределение обязанностей, связанных с реализацией Стратегии, между органами центрального и местного публичного управления, хозяйствующими субъектами и частным сектором;

организация форума с участием профессиональных и коммерческих ассоциаций, деловых кругов, ассоциаций владельцев квартир и средств массовой информации для проведения дискуссий, публикации рекомендаций и материалов о деятельности по выполнению Стратегии;

координация потребностей в подготовке кадров и развитию кадрового потенциала в целях реализации Стратегии;

поддержание связей с подобными ANSI зарубежными агентствами.

Межведомственный совет параллельно удовлетворит потребность в более хорошем координировании по горизонтали, действуя в то же время как координационный центр по вертикали между органами центрального и местного публичного управления по вопросам жилья и недвижимости. Сколько формирование рынков земли и жилья осуществляется на уровне местных органов публичного управления, как более знакомых с местными требованиями и условиями, столько необходима спецификация ролей и взаимодействия между центральным и местным уровнями властей. Необходим двусторонний поток информации и консультаций для принятия решений обеими сторонами. Совет будет проводить методологические консультации, проследить и координировать достижения в этой области и обеспечит техническую помощь органам местного управления, в частности представителям государственной власти, которые располагают финансовыми и техническими средствами и немногочисленным персоналом. В то же время органы местного публичного управления должны обмениваться информацией, касающейся условий жизни, приоритетных задач и прогресса в реализации местных стратегий на руководимых ими территориях.

В. Роль Национального агентства по услугам в области жилья и недвижимости в реализации положений Стратегии

Национальному агентству по услугам в области жилья и недвижимости (в дальнейшем – Агентство) согласно его предназначению отводятся следующие основные функции:

1) в качестве роли центра по информированию и популяризации эволюции рынка земли и недвижимости в городах – согласованность интересов публичного и частного секторов в вопросах эксплуатации жилья и недвижимости, финансирования строительства жилья, содержания и ремонта жилищного фонда, продвижение общих интересов строительной промышленности и промышленности строительных материалов в поддержке этих рынков. Для этого Агентству также отводится определяющая роль партнера структур публичного управления;

2) координация основных мероприятий, предусмотренных программами "Содержание, ремонт жилья и энергосбережение" и "Развитие частных компаний по содержанию жилищного фонда";

3) управление совместно с Министерством развития территорий, строительства и коммунального хозяйства действиями технической помощи и предварительной оценке незавершенных строительством жилых домов;

4) координация работ по поддержке проектов технической помощи, в том числе разработка совместно с Национальным агентством кадастра, земельных ресурсов и геодезии Кодекса этики агента недвижимости и Системы информационной оценки недвижимости.

ГЛАВА III.

МЕРЫ ПО РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ

1. Общий подход

Настоящая глава определяет серию мероприятий, необходимых для реализации Стратегии в последующие три года.

Успешное выполнение Стратегии зависит от уровня макроэкономического развития и политики государства, однако макроэкономические процессы находятся в прямой зависимости от реализации Стратегии на различных стадиях. Поэтому ее внедрение должно быть обусловлено следующими факторами:

1) всемерного использования финансовых рычагов – использования публичных фондов и зарубежных дотаций для привлечения частного капитала, начав таким образом сотрудничество между публичным и частным секторами;

2) планирования – определения степени и вида помощи в соответствии с доходами группы населения, нуждающейся в финансовой поддержке;

3) окупаемости расходов – государство окупает инвестиции, вложенные в инфраструктуру, и другие затраты для частного сектора, что представляет собой способ обновления средств для размещения их в строительство жилья;

4) создания институциональной структуры – консолидации и расширения роли участников публичного и частного секторов на рынке жилья и земли;

5) координации – комбинирования стратегий планирования, финансирования, социально-экономической и институциональной с целью создания преуспевающего рынка земли и жилья.

В процессе внедрения изложенных ранее методов, государство не сможет просто переложить на плечи граждан финансовые трудности, связанные с содержанием жилья, оплатой коммунальных услуг, так как часть имеющего низкие доходы населения не в силах будет нести эту ношу. Вместе с тем, необходимо учесть, что имущество хозяйств, полученное в результате приватизации, остается потенциальной собственностью до тех пор, пока собственник не получит доступа к финансированию сделок и не будет адекватного покупательского спроса.

2. Компоненты Стратегии

Принимая во внимание финансовые трудности (ограничения), которые затрагивают все составляющие рынка жилья и другой недвижимости, главными задачами Стратегии являются:

1) признание содержания и улучшения существующего жилищного фонда приоритетным направлением деятельности;

2) подготовка юридической и институциональной базы для обеспечения жизнедеятельности на рынке жилья и другой недвижимости;

3) рост уровня покупательной способности населения и разнообразие предложений;

4) создание системы социальных гарантий, предназначенных для защиты малообеспеченных категорий населения от роста цен;

5) внедрение принципов сотрудничества между публичным и частным секторами в области освоения городских земель.

Стратегия будет реализована посредством:

1) планов мероприятий, охватывающих все разделы и подразделы Стратегии рынка жилья и другой недвижимости. В каждом плане мероприятий должны содержаться общая характеристика данного мероприятия, предложения по организации проведения мероприятия, с указанием ответственного органа, срока выполнения и необходимых фондов, в том числе, технической помощи и взаимодействия с другими мероприятиями;

2) совместных мероприятий;

3) стратегии строительства и промышленности строительных материалов.

3. Приоритеты Стратегии

Реализация Стратегии предусмотрена в течение 5 лет – с 1998 по 2002 годы. Приоритеты и порядок выполнения задач Стратегии исходят из проведенных реформ и необходимых мер коррекции на рынке жилья и другой недвижимости, с целью выхода из нынешнего финансового кризиса как на государственном уровне, так и на уровне предприятий.

А. Первоочередные задачи

Первоочередными считаются те задачи, которые способствуют развитию рынка жилья и другой недвижимости без привлечения значительных средств. К ним относится формулирование предложений по изменению действующих законодательных актов, а также проведение мероприятий, способствующих улучшению условий жизни большинства семей.

Так, первоочередными задачами являются:

Внесение изменений в действующее законодательство (план мероприятий N 1);

Реализация программы содержания, обновления жилья и энергосбережения в жилищном секторе (план мероприятий N 2);

Развитие частных компаний по содержанию жилищного фонда и менеджменту (план мероприятий N 3);

Реализация программы завершения строительства жилых домов (план мероприятий N 4);

Внедрение программы социальной защиты населения путем субсидирования коммунальных услуг (план мероприятий N 5).

В. Первоочередные задачи второстепенной важности

Первоочередными задачами второстепенной важности являются задачи, приводящие в действие долгосрочные элементы Стратегии. Они могут быть реализованы посредством использования проектов-пилотов.

Этими задачами являются:

Развитие системы финансирования жилищного сектора (план мероприятий N 6);

Создание городской информационно-географической системы SIGUR (план мероприятий N 7);

Реализация системы городского планирования (план мероприятий N 8);

Совершенствование системы городского развития и управления

территориями в муниципии Кишинэу (план мероприятий N 9);

Создание инфраструктуры периферийных территорий. (план мероприятий N 10).

Совместные мероприятия

Создание местных фондов развития городов (мероприятие N 1).

Строительство и промышленность строительных материалов

Обучение кадров в отрасли (первоочередной проект N 1).

Развитие рынка строительных материалов (первоочередной проект N 2);

Развитие жилищного строительства на основе принципов энергосбережения (первоочередной проект N 3).

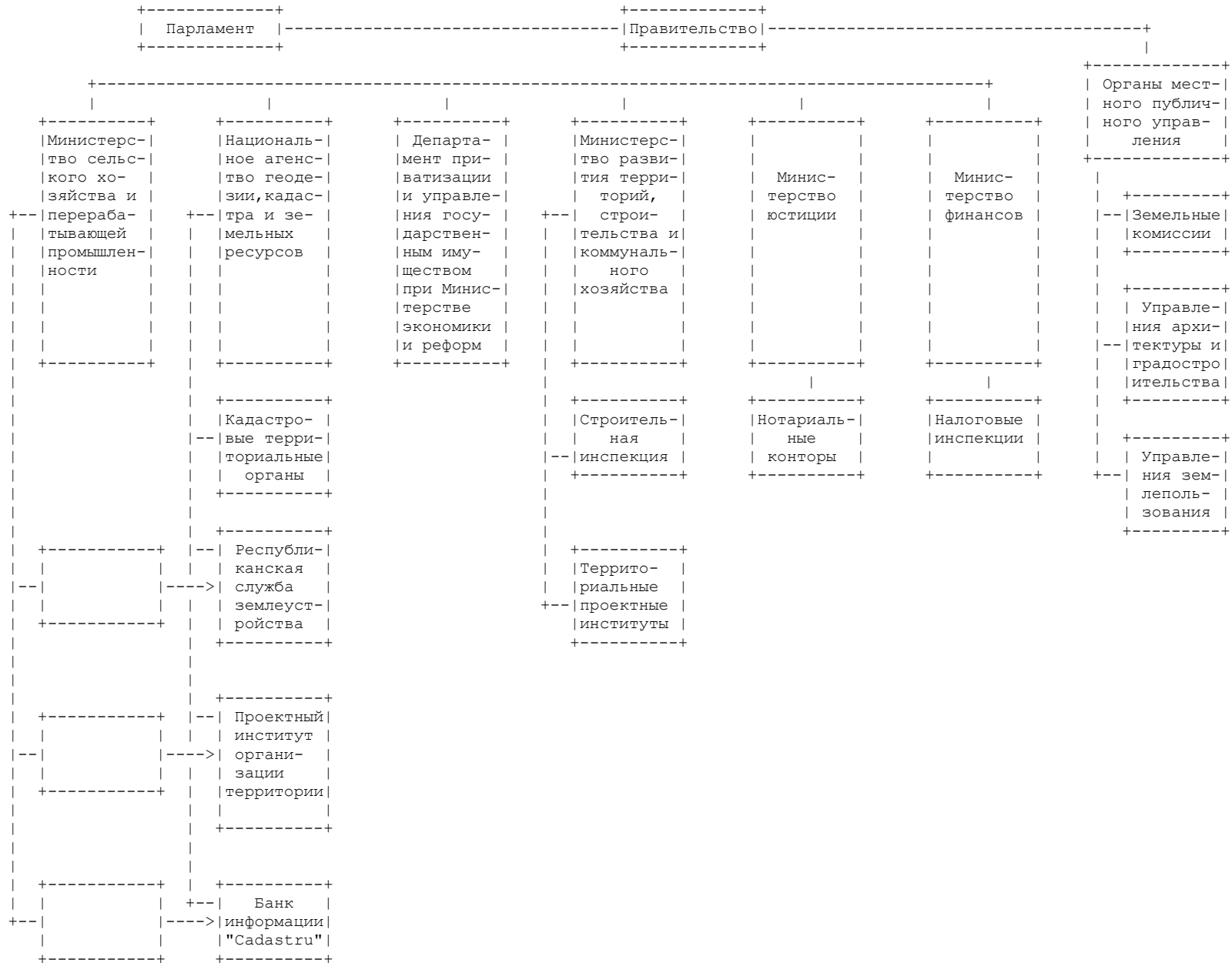
С. Первоочередные задачи третьей степени

Первоочередные задачи третьей степени включают три механизма поддержки рынка жилья и другой недвижимости, которые могут быть внедрены позже. Таковыми являются создание местных фондов для развития городов и система оценки недвижимости.

Совместные мероприятия
Разработка кодекса этики агентов недвижимости (мероприятие N 2);
Упорядочение системы оценки недвижимости (мероприятие N 3).

Схема N 1

Система институциональных механизмов,
регулирующих земельные отношения



Процедура отвода участка земли для
проектирования объекта строительства (I этап отвода)
в муниципии Кишинэу

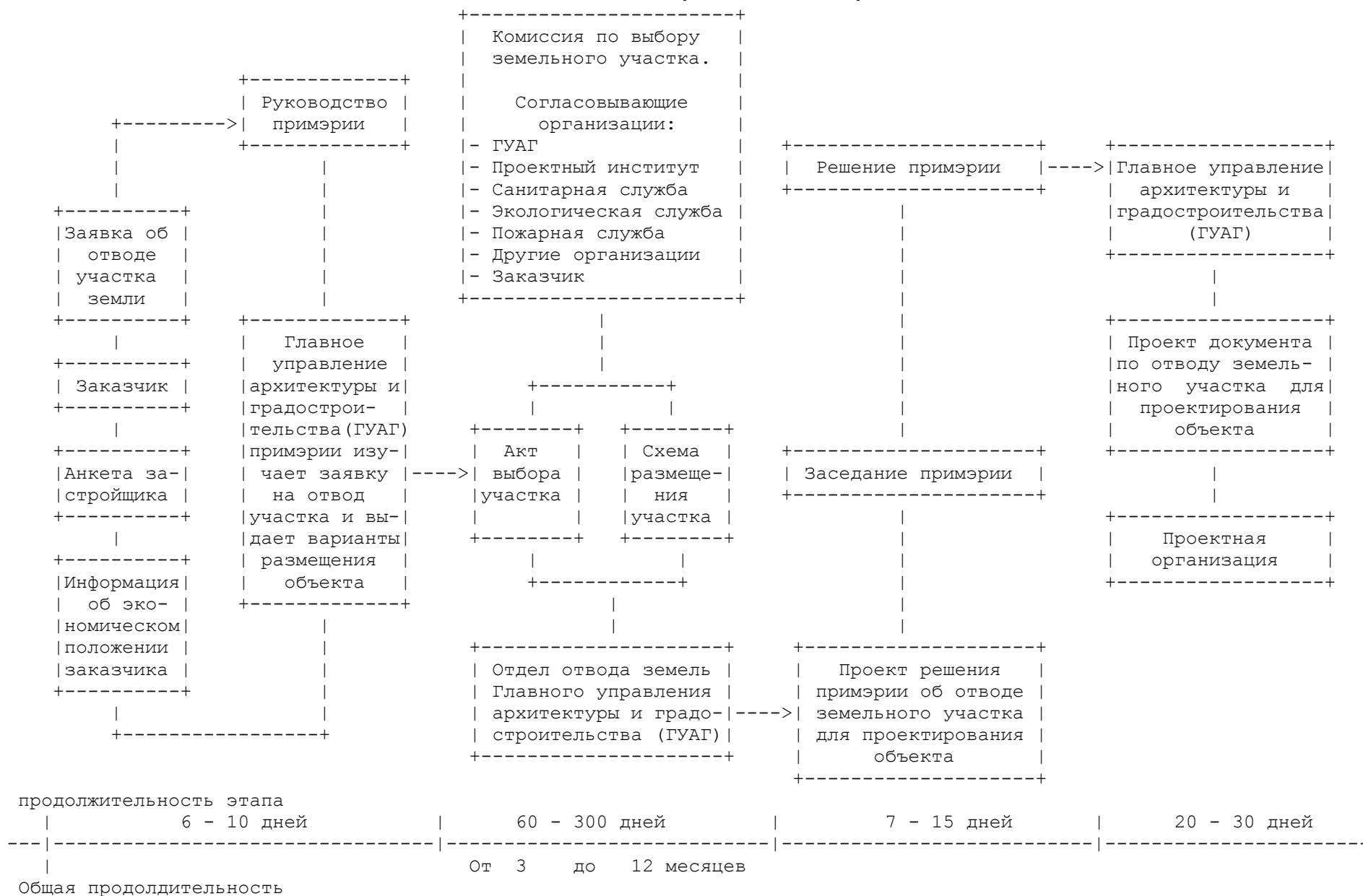


Диаграмма 3. Программа реализации Стратегии в период 1998-2002 год

Мероприятия \ Годы	1998	1999	2000	2001	2002
А. Планы мероприятий					
1. Внесение изменений в действующее законодательство	##### *** **	*** **			
2. Реализация программы содержания, обновления жилья и энергосбережения в жилищном секторе	##### xxxxxx	xxx		*****	*****
3. Развитие частных компаний по содержанию жилищного фонда и менеджменту	#####	#####	#####	*****	*****
4. Реализация программы завершения строительства жилых домов	##### *****	*****	*****	*****	
5. Внедрение программы социальной защиты населения путем субсидирования коммунальных услуг	#####	*****	*****	*****	*****
6. Развитие системы финансирования жилищного сектора		#####	#####	### *****	*****
7. Создание городской информационно-географической системы (SIGUR)	###	##### xxxxxxxxxxxxxxxx	##### *** xxxxxxxxxxxx	*****	*****
8. Реализация системы городского планирования	#####				
9. Совершенствование системы городского развития и управления территориями в муниципии Кишинэу	## ## ## ##	## #####	#####	###	

10.Создание инфраструктуры периферийных территорий		#####	#####	*****	*****
			xxxxxxxxxxxxxx		
В.Совместные мероприятия					
1. Создание местных фондов развития городов		#####			
2. Разработка кодекса эти- ки агента недвижимости		#####	#####		
3. Упорядочение системы оценки недвижимости		#####	#####		
С.Стратегия строительст- ва и промышленности строительных материалов					
1. Определение потребности в обучении кадров данной отрасли	#####				
2. Рынок рынка строитель- ных материалов	#####				
3. Развитие жилищного строительства на основе принципов энергосбере- жения	#####	### *****	*****	*****	*****
4. Реконструкция и модер- низация существующего жилищного фонда		#####	##### ***** xx xxxxxxxx	*****	*****
### - Техническая помощь xxx - Проекты-пилот *** - Продолжение реализации					

Tabelul 1. Fondul locativ

mii m2

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Всего	77915.4	79111.7	66941.5	68678.1	70222.0	71777.0	72225.9
в городах	29466.2	30070.6	23540.9	23880.6	24935.2	25968.7	26122.6
в селах	48499.2	49041.1	43400.6	44797.5	45286.8	45808.3	46103.3

тыс. квартир

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Всего	1370.9	1402.6	1181.1	1176.1	1198.9	1221.1	1226.2
в городах	545.7	564.0	469.7	436.6	454.8	473.3	477.1
в селах	825.2	838.6	711.4	739.5	744.1	747.8	749.1

Таблица 2. Жилищное строительство по форме собственности

тыс. м2

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Всего	1594	1268	874	666	582	512	351
государ- ственная	661	543	247	155	123	65	27
частная	933	725	627	511	459	447	324

квартиры

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Всего	23660	18600	13900	8400	7500	6730	4000
Государ- ственные	11600	9400	6000	2400	2000	1100	400
Частные	12060	9200	7900	6000	5500	5600	3600

Таблица 3. Строительство жилья по видам собственности

тыс. м2

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Коллектив.	191	148	79	81	89	106	47
Публичная	7	5	5	0	4	2	0
Индивиду- альная	735	572	543	430	370	339	275

квартиры

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Коллектив.	3200	2600	1400	1400	1500	1900	700
Публичные	60	80	70	0	60	30	0
Индивиду- альные	8800	6600	6500	4600	4000	3700	2800

Таблица 4. Некоторые жилищные показатели на 1997 год

Показатели		Кишинэу	Бэлць	Орхей	Всего
1	2	3	4	5	6
Характеристика жильцов					
1	Средний размер семьи	3.14	3.26	2.44	3.17
2	Среднее количество иждивенцев на семью	2.10	2.03	2.23	2.10
3	Среднемесячный доход семьи, леев	246	206	202	211
4	Среднемесячные расходы на каждого члена семьи, леев	221	128	151	209
5	Среднемесячный расход на жилье на человека (леев)	34	30	18	34
6	Средний расход на жилье по отношению к доходу	0.20	0.17	0.14	0.19
Характеристика жилья					
7	Средний размер квартиры, м2	46.6	43.4	56.5	49.2
8	Средняя жилая площадь на человека, м2	15.3	15.8	16.4	15.5
9	Количество человек на 1 комнату	1.7	1.3	1.3	1.6
10	Уровень приватизации жилья в доме, %	65.9	81.1	95.0	68.9
Уровень удовлетворенности жильем, %					
11	В целом	22.5	40.4	11.02	24.6
12	Расположение комнат	33.2	56.9	23.7	41.2
13	Холл	33.8	57.0	46.6	36.5
14	Центральное отопление	12.5	17.3	27.7	13.6
15	Обеспечение водой	43.1	50.0	7.4	42.0
16	Электроснабжение	77.4	57.4	4.0	72.2
17	Обеспечение природным газом	82.4	63.5	50.9	80.0
18	Изоляция квартиры	24.8	30.7	23.7	25.3
19	Влажность в квартире	21.5	42.5	36.0	27.2
20	Уровень безопасности в доме	22.9	27.6	13.2	23.9
21	Чистота в доме и на территории	20.8	31.3	17.6	22.5
22	Требования к местам общего пользования	48.9	62.2	46.5	50.1

Источник: Исследование предпочтений домашних хозяйств

Таблица 5. Органы, ответственные за реализацию Стратегии

Руководящие организации	Привлеченные организации	Наименование мероприятий
Межведомственный совет	Секретариат	Общая реализация Стратегии
	Рабочая группа	ПМ-1. Внесение изменений в действующее законодательство
	Примерия мун. Кишинэу	ПМ-7. Разработка городской информационно-географической системы SIGUR
	Рабочая группа	ПМ-8. Реализация системы городского планирования
Министерство развития территории, строительства и коммунального хозяйства	Выборочные примерии	ПМ-10. Создание инфраструктуры периферийных территорий
	Министерство финансов	СМ-1. Создание местных фондов развития городов
	Центры обучения	ПП-1. Обучение кадров в отрасли
	Министерство экономики и реформ	ПП-2. Развитие рынка строительных материалов
	A N S I	ПП-3. Развитие жилищного строительства на основе принципов энергосбережения
	Выборочные примерии	ПР-4. Реконструкция и модернизация существующего жилищного фонда
	МРТСКХ, Ассоциации владельцев жилья	ПМ-2. Разработка программы содержания, обновления жилья и энергосбережения в жилищном секторе
Национальное агентство по услугам в области жилья и недвижимости	Ассоциации владельцев жилья. Частные компании по содержанию жилья	ПМ-3. Развитие частных компаний по содержанию жилищного фонда и менеджменту
	Рабочая группа	ПМ-4. Разработка программы завершения работ по строительству жилых домов
		СМ-2. Разработка кодекса этики

			агента недвижимости	
	Брокеры			
			СМ-3. Упорядочение системы	
			оценки недвижимости	
Министерство				
труда, соци-	Другие органы		ПМ-5. Разработка программы соц.	
альной защиты	публичного	-->	защиты населения путем субсиди-	
и семьи	управления		рования коммунальных услуг	
Министерство	Национальный	-->	ПМ-6. Развитие системы финанси-	
финансов	банк Молдовы		рования жилищного сектора	
Примэрия мун.	Министерство		ПМ-9. Совершенствование системы	
Кишинэу	развития террито-	-->	городского развития и управле-	
	рии, строительс-		ния территориями в мун. Кишинэу	
	тва и коммуналь-			
	ного хозяйства			

Примечание: МРТСКХ - Министерство развития территории, строительства и коммунального хозяйства
 ANSI - Национальное агентство по услугам в области жилья и недвижимости
 ПМ - План мероприятий
 СМ - Совместные мероприятия
 ПР - Проект

Таблица 6. Техническая помощь

Мероприятия		Наименование мероприятий	Затраты, тыс. долларов в США
1		2	3
А. План мероприятий			
План мероприятий	N 1	Внесение изменений в действующее законодательство	150,0
План мероприятий	N 2	Реализация программы содержания, обслуживания жилья и энергоснабжения в жилищном секторе	750,0
План мероприятий	N 3	Развитие частных компаний по содержанию жилищного фонда и менеджменту	300,0
План мероприятий	N 4	Реализация программы завершения работ по строительству жилых домов	50,0
План мероприятий	N 5	Внедрение программы социальной защиты населения путем субсидирования коммунальных услуг	125,0
План мероприятий	N 6	Развитие системы финансирования жилищного сектора	200,0
План мероприятий	N 7	Создание городской информационно-географической системы (SIGUR)	220,0
План мероприятий	N 8	Реализация системы градостроительно-го планирования	75,0

План мероприятий	N 9	Совершенствование системы городского развития и управления территориями в мун. Кишинэу	350,0
План мероприятий	N 10	Создание инфраструктуры периферийных территорий	75,0
Итого			2295,0
В. Совместные мероприятия (СМ)			
СМ N 1		Создание местных фондов	50,0
СМ N 2		Разработка кодекса этики агента недвижимости	75,0
СМ N 3		Упорядочение системы оценки недвижимости	100,0
Итого			225,0
С. Стратегия строительства и промышленности строительных материалов			
Проект N 1		Обучение кадров данной отрасли	60,0
Проект N 2		Развитие рынка строительных материалов	75,0
Проект N 3		Развитие жилищного строительства на основе принципов энергосбережения	125,0
Проект N 4		Реконструкция и модернизация существующего жилищного фонда	100,0
Итого			360,0
Всего			2880,0

Приложение N2
к Постановлению Правительства
Республики Молдова
N 416 от 10 мая 1999 г.
"Приложение
к Постановлению Правительства
Республики Молдова
N 304 от 10 июня 1996 г.

СОСТАВ

Совета по надзору за деятельностью Национального агентства по услугам в области жилья и недвижимости

Капчеля Аркадие	- министр окружающей среды и благоустройства территории (председатель совета); - первый заместитель министра экономики и реформ (заместитель председателя совета)
Члены Совета:	
Каба Павел	- председатель компании "Moldconinvest";
Мырзак Валериу	- председатель совета Банка "Moldinconbanc";
Палади Алексей	- вице-примар муниципия Кишинэу;
Стратулат Ион	- директор Национального агентства кадастра, земельных ресурсов и геодезии;
Бынзарь Валериу	- начальник управления капитальных инвестиций Министерства финансов;
Гуменный Николае	- начальник главного управления приватизации Департамента приватизации и управления государственным имуществом при Министерстве экономики и реформ