

## Женевска харта на Обединените нации за устойчива жилищна политика

Осигуряване на всеки достъп до подходящо  
качествено, приемливо по цена и здравословно  
жилище.



**UNECE**



**Женевската харта на ООН** за устойчива жилищна политика е правно необвързващ документ, чиято цел е да подкрепи държавите членки в техните усилия да обезпечат достъп до достойно, подходящо, здравословно и приемливо по цена жилище за всеки.

Женевската харта на ООН за устойчива жилищна политика е приета от Икономическата комисия за Европа на Организацията на обединените нации на 16.04.2015 г. (E/ECE/1478/Rev.1).

Документът е достъпен на английски, френски и руски език.

Копие на Хартата може да изтеглите на линк: [www.unece.org/housing/charter](http://www.unece.org/housing/charter), или като сканирате този код:



# ГЛАВА 1.

Предизвикателства  
по пътя към устойчива  
жилищна политика

## Държавите-членки на ИКЕ отбелязват, че:

1. Устойчивата жилищна политика има важна роля за осигуряване на необходимото качество на живот на човека. Положителното въздействие на жилищната политика може да бъде подобро чрез използване на принципите за: опазване на околната среда; икономическата ефективност; социалната интеграция и участието на обществото; и зачитане на културната среда.  
Процесът на развитие на устойчива жилищна политика в региона на ИКЕ се сблъсква с много предизвикателства, произтичащи преди всичко от глобализацията, демографските и климатичните промени и икономическата криза.
2. Строителството, експлоатацията и разрушаването на жилищни сгради оказват въздействие върху околната среда, тъй като тези процеси са свързани с използването на ресурси (земя, вода, енергийни ресурси и строителни материали) и се съпровождат, например, с отделянето на парникови газове. За да се намали това въздействие, се изисква намесата на правителствата и гражданското общество, а също и действия от страна на ИКЕ и други международни организации. Приоритетите трябва да включват ефективно управление на жилищната политика, инвестиране в мащабни реконструкции за подобряване на енергийната ефективност и разработване на финансови механизми за достъп до жилище. Един от начините за намаляване на неблагоприятното въздействие на този сектор върху околната среда е интегрирането на

концепцията за жизнения цикъл при проектирането на жилищни сгради.

3. Деградирана градска среда, в резултат на замърсяването на въздуха, шума, липсата на зелени пространства и на възможности за мобилност, създава опасност за здравето. Жилищните условия също оказват непосредствено въздействие върху физическото и психическо здраве на населението. Лошите и нездравословни условия в жилищните помещения причиняват или допринасят за възникването на редица заболявания като: респираторни заболявания, заболявания на нервната система, сърдечносъдови заболявания, а също и рак.
4. Финансовата и икономическа криза от 2008 г. нагледно демонстрира съществената роля на стабилните и прозрачни жилищни пазари за икономиката. В резултат на кризата някои страни се сблъскаха със сериозни дисбаланси на техните жилищни пазари, характеризиращи се с просрочване на ипотечи, загуба на жилище, излишък от жилищен фонд и недостиг на жилища на достъпни цени.
5. Бедни хора, хора в неравностойно положение и уязвими групи от населението<sup>1</sup> най-силно могат да изпитат недостига на достъпни и подходящи жилища, като се налага да обитават нездравословни, опасни и с физически бариери жилища и/или да бъдат жертви на свързаните с това

---

<sup>1</sup> Определението за уязвими групи и категории население варира в зависимост от дадената страна и може да включва: младежи; възрастни хора; многодетни семейства и семейства с един родител; жертви на домашно насилие; инвалиди, включително душевноболни, умствено и/или физически изостанали лица; имигранти; бежанци; ромски общности и други групи малцинства.

дискриминация и изолация. Те живеят в гета и незаконни селища, в които често няма водоснабдяване, канализация и други битови услуги.

6. В някои случаи урбанизацията води до стихийно разрастване на градските зони. Това има отрицателно въздействие върху съществуващите населени места и води до намаляване на наличните терени за реализирането на други цели. В други случаи неконтролираният процес на урбанизация води до появата и разрастването на неформални селища, обитателите на които нямат юридическо право на собственост и ползване и не са обезпечени със социална и физическа инфраструктура.
7. Природните бедствия като земетресения, наводнения и свлачища, а също и бедствия в резултат от дейността на човека, причиняват значителни вреди на жилищния сектор във всичките региони на ИКЕ и създават сериозни проблеми за правителствата и регионите. Политиката и планирането на национално ниво често се оказват безпомощни за предотвратяване или свеждане до минимум на щетите в резултат на бедствия и извънредни ситуации. Необходимо е да се предвидят подходящи временни решения за настаняване на засегнатото население, евентуално и чрез привличане на международна и хуманитарна помощ.
8. Осезаема реалност са климатичните промени, съпроводени с повишаване на температурата в глобален мащаб, наводнения, урагани и свлачища, които застрашават живота и имуществото на хората и водят до икономически и социални загуби. Необходимо е занапред да се гарантира

устойчивостта на жилищните сгради и населените места при екстремни метеорологични условия, заради климатичните промени.



## ГЛАВА 2.

Цел, задачи и принципи

9. Хартата не е правно обвързващ документ. Целта на Хартата е да подкрепи държавите членки в стремежа им да гарантират на всеки достъп до достойно, качествено, приемливо по цена и здравословно жилище, като особено внимание се обръща на намаляването на въздействието на жилищния сектор върху околната среда.
10. Задачата на Хартата се изразява в повишаването на устойчивия характер на жилищната политика в региона на ИКЕ, чрез осъществяването на ефективна политика и предприемането на мерки на всички нива и с помощта на международното сътрудничество с принос за устойчивото развитие в региона.
11. Хартата допринася за постигането на съответните Цели за устойчиво развитие в градовете и населените места <sup>2</sup> и прилагането на Рамковия документ за Глобална стратегия в областта на жилищната политика на ООН-Хабитат<sup>3</sup>.
12. За преодоляване на предизвикателствата, очертани в Глава 1, е необходимо да се следват следните четири принципа, които са в основата на устойчивата жилищна политика:
  - a) опазване на околната среда;
  - b) икономическа ефективност;

---

<sup>2</sup> Представяне на предложението на Работната група в открит състав по целите в областта на устойчивото развитие от 19.07.2014 г. можете да видите на адрес: <http://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/4518outcomedocument.pdf>

<sup>3</sup> Вижте документ HSP/GC/24/2/Add.6 и съответните решения на адрес: <http://unhabitat.org/wp-content/uploads/2014/02/Decisions-and-resolution-GC-24th-session.pdf>

- c) социална интеграция и участие;
- d) зачитане на културната среда.



#### а) Опазване на околната среда

13. Строителството и експлоатацията на жилища трябва да се осъществяват по такъв начин, който да свежда до минимум въздействието върху околната среда и да насърчава екологичната устойчивост. Това може да се постигне посредством:
- i. Прилагане на практики в жилищното строителство, които да способстват за намаляване на въглеродните емисии през целия жизнен цикъл на сградата, както на етап проектиране, производство и доставка на материали и строителство, така и на етап поддръжка, обновяване и експлоатация на сградата;
  - ii. Повишаване на екологичните и енергийните показатели на жилищните сгради, което съдейства за борбата с енергийната бедност, повишаването на качеството на живот и намаляването на проблемите със здравето;
  - iii. Устойчиво развиващи се населени места, които когато е възможно, използват възобновяеми източници на енергия и които по активен начин отчитат климатичните промени;
  - iv. Обновяване на вече съществуващи жилищни сгради, доколкото това е възможно, за подобряване на ефективността на използваните ресурси;
  - v. Подобряване на жилищния фонд - устойчив на природни или антропогенни въздействия, чрез подходящи методи на планиране, проектиране и надеждно строителство;
  - vi. Създаване на зелени пространства около и в жилищните райони, включително райони на местообитание на дивата

природа, места за отдих, спорт и градско земеделие;

- vii. Населени места, които чрез планиране на разрастването на градовете ограничават стихийното разрастване на градските райони;
- viii. Населени места, които дават приоритет на устойчиви и интегрирани транспортни системи и на екологична инфраструктура;
- ix. Стимулиране на здравословен начин на живот, чрез качествено проектиране, поддръжка и обновяване на жилищните сгради;
- x. Дейностите по управление на отпадъците като неразделна част от стратегията за устойчива жилищна политика, включително управление на строителните отпадъци от строителството или от разрушаване на жилищни сгради и на битови отпадъци, насърчавайки тяхната преработка, рециклиране и компостиране.



## b) Икономическа ефективност

14. Жилищният сектор е и е бил важен сектор за националната икономика. Той трябва да бъде едновременно устойчив елемент на развиващата се икономика и да удовлетворява потребностите на населението. Това предполага:
- i. Сигурни имотни права в посока на независимостта на ползване (тоест гъвкавост по отношение на собствеността и отдаването под наем);
  - ii. Кадастрални данни и информацията от имотния регистър, а също така и предоставяне на услуги, благоприятстващи условията за инвестиции в жилищния сектор, както и развитието на обезпечени гаранции за собственост на земя и жилище;
  - iii. Прозрачна и ефективна информация за прилаганите нормативни процедури и правила за предоставяне на ипотечни кредити, за осигуряване на възможност за достъп до съответния ипотечен заем, защита на интересите на потребителите, повишаване на сигурността при наемане на жилище, разширяване на предлагането на жилища и намаляване на опасността от загуба на придобито жилище;
  - iv. Насърчаване на инвестициите в устойчив жилищен сектор чрез увеличаване на частните и държавните инвестиции, включително публично-частно партньорство и други финансови инструменти;



- v. Строителство и обновяване на жилищата и рехабилитация на съществуващия жилищен фонд за борба с енергийната бедност чрез подобряване на енергийната ефективност (което също допринася за намаляване на последствията от климатичните промени и адаптирането към тях);
- vi. Изграждане на жилища, спазвайки строителните норми и правила, което насърчава хармонизирането на общи практики, процедури, спецификации на продукти и възможност за прилагането им извън държавата и съдейства за повишаване на надеждността на сградите;
- vii. Създаване на жилищен фонд, използвайки местния потенциал - работна ръка и местни материали за проектиране, изграждане, обновяване и поддръжка на сградите, което допринася за заетостта на местното население;
- viii. Обновяване на съществуващи жилищни сгради с подходящи технологии и по начин, който води до създаването на нови работни места;
- ix. Подобряване на инфраструктурата и услугите за хора с ниски доходи и когато е възможно, в неформалните селища;
- x. Разработване на национални политики и програми, които да насърчават обитателите на неформални селища, когато е възможно и приложимо, да узаконят и да благоустроят своите постройки, при условие че местоположението и другите фактори позволяват спазването на минималните изисквания за безопасност;

- xi. Прилагане на подходи за развитието и възстановяването на градската среда, чрез пространствено сближаване на местата за работа и услугите с жилищните райони, като се отчитат потенциалните опасности и рискове;
- xii. Пространствено планиране, което включва политики, насочени към ефективно разпределение на икономическите дейности на територията, подобряване на техническата и социална инфраструктура и социалните услуги, градско обновяване и възстановяване, предоставяне на жилища на достъпни цени и борба с непрекъснатото разрастване на градовете.



### с) Социална интеграция и участие

15. Политиките и дебатите за развитието на жилищния сектор трябва да поставят по-голям акцент върху осъзнатото и съгласувано гражданско участие, социалното приобщаване, общественото здраве, прозрачността и загрижеността за етичните процеси. Това може да бъде постигнато чрез:
- i. Използване на инструменти за оказване на подкрепа от страна на държавата за изграждането на подходящи, отговарящи на санитарно-хигиеничните норми, надеждни и достъпни жилища, включително и достъп до всички комунални и битови услуги, което съдейства за социално сближаване и способства за задоволяване на потребностите от жилище на различните социални групи, включително и на маргинални и уязвими групи и хора<sup>4</sup>;
  - ii. Нарастване на предлагането на различни видове жилища с помощта на различни инструменти и по-специално, на такива на достъпни цени и социални жилища, включително създаване на условия, при които наемането и покупката на жилище са еднакво привлекателни;
  - iii. Проектиране, поддръжка и обновяване на жилищата за осигуряване на здравословни условия на живот, насърчаване използването на универсални принципи на проектиране за

---

<sup>4</sup> Определението за уязвими групи и хора варира в зависимост от дадената страна и може да включва: младежи; възрастни хора; многодетни семейства и семейства с един родител; жертви на домашно насилие; инвалиди, включително душевноболни, умствено и/или физически изостанали лица; имигранти; бежанци, роми и други малцинствени групи.

повишаване удобствата на жилищата за всички категории обитатели независимо от възрастта, пола, вида инвалидност и поощряване на съжителството на социално смесените общности;

- iv. Подкрепа за изпълнението на адекватни решения относно жилищата на лица, засегнати от природни или антропогенни бедствия;
- v. Провеждане на политики, осигуряващи социална справедливост по въпросите, свързани със собствеността на жилищата и земята;
- vi. Провеждане на национална жилищна политика, разработена в резултат на демократични консултативни процеси, използване на експертни знания, набиране на подробни данни, прозрачни статистически отчети и широко обществено обсъждане на всички аспекти, засягащи развитието на жилищния сектор;
- vii. Научни изследвания и обмен на знания по всички аспекти на устойчивата жилищна политика;
- viii. Ефективно, ясно и прозрачно управление на всички нива, включително институционални процедури за обжалване на решенията относно жилищната политика.



#### d) Зачитане на културната среда

16. Жилищната политика трябва да отчита културната идентичност, ценностите и емоционалното благосъстояние. Това може да се постигне чрез:
- i. Провеждане на национална жилищна политика, която взема под внимание социалните и териториалните особености и спомага за консервацията и опазването на ландшафта и историческото и културно наследство;
  - ii. Създаване на обществени пространства, предназначени за културни и социални дейности;
  - iii. Изграждане на жилища, които отчитат социалния и културния произход на бъдещите обитатели;
  - iv. Проектиране на жилищни сгради и райони и тяхното поддържане, с цел повишаване на емоционалното благосъстояние на жителите, включително чрез привличане на местните общности в този процес.

# ГЛАВА 3.

ОСНОВНИ НАПРАВЛЕНИЯ ЗА  
РАБОТА И МЕРКИ ЗА

НАСЪРЧАВАНЕ НА

УСТОЙЧИВА ФУНКЦИОНАЛНА  
ЖИЛИЩНА ПОЛИТИКА



17. Държавите-членки възнамеряват да действат по следните четири основни направления за постигане на напредък по отношение на устойчива жилищна политика:
  - a. Ограничаване на негативното въздействие на жилищния сектор върху околната среда и подобряване на енергийната му ефективност;
  - b. Насърчаване на достъпа до жилище в контекста на устойчиво икономическо развитие;
  - c. Насърчаване на строителството на подходящи, качествени, здравословни, достъпни и сигурни жилища;
  - d. Насърчаване на прилагането на принципите на устойчивата жилищна политика.
  
18. Това предполага държавите-членки да предприемат следните мерки:
  - a. Ограничаване на негативното въздействие на жилищния сектор върху околната среда и подобряване на енергийната му ефективност чрез предприемане на мерки за:
    - i. Намаляване на въглеродните емисии в жилищния сектор чрез намаляване на потреблението на енергия през целия жизнен цикъл на сградата, т.е. от етапа на проектиране, доставка и производство на материали и строителство до поддръжка, обновяване и разрушаване на сградата;
    - ii. Намаляване на отрицателното въздействие на градовете върху околната среда на глава от населението, като особено внимание се обръща на качеството на въздуха и водата и управлението на отпадъците;

- iii. Прилагане на строителни норми и правила за обезпечаване на енергийната ефективност и екологичната сигурност на новите и вече изградените жилищни сгради;
- iv. Увеличаване на дела на жилищата с ниско енергопотребление, а също и като елемент от комплексен подход за обновяване на градовете;
- v. По-широко използване на нисковъглеродни технологии и възобновяеми енергийни източници в жилищния сектор;
- vi. Рехабилитация и обновяване на съществуващия жилищен фонд, като се спазват критерии за екологична допустимост, енергийна ефективност, ценова достъпност и съотношение на качество/цена, и когато е възможно, използване на местни решения и знания;
- vii. Разработване на стратегии, които да гарантират екологична устойчивост при проектирането и строителството на жилищни сгради, като от особена важност е въпросът за намаляване на последствията от климатичните промени и приспособяването към тях;
- viii. Приемане на политики за изграждане на екологични жилища и интегрирането им в политиката за устойчиво градско и териториално развитие;
- ix. Интегриране на въпросите за управление на отпадъците и водните ресурси в стратегии за устойчива жилищна политика;
- x. Насърчаване на строителството на многофамилни жилищни сгради, насърчаване на развитието на интегриран обществен транспорт и създаване на благоприятни условия за използване на зелен транспорт, с цел противодействие на разрастването на

градовете и икономия на енергия;

- xi. Предоставяне на техническа и финансова помощ на участниците в жилищния сектор така, че мерките за енергийна ефективност да бъдат осъществими и приемливи и за най-уязвимата част от населението;
- xii. Интегрирано градско развитие и възстановяване, което осигурява близост на мястото на обитаване до местоработата и до местата за предоставяне на услуги, отчитайки потенциалните опасности и рискове и засилвайки устойчивостта към климатичните промени;
- xiii. Осигуряване на свободен достъп до зелени пространства и безопасни места с обществено предназначение, особено на хората в неравностойно положение<sup>5</sup>.

**b. Насърчаване на достъпа до жилище в контекста на устойчиво икономическо развитие посредством следните мерки:**

- i. Осигуряване на свободен достъп на всички до качествено, сигурно и на достъпна цена жилище и основни услуги<sup>6</sup>;
- ii. Разширяване на предложенията за различни жилищни възможности и насърчаване на възможностите за гъвкавост при избора на начина на обитаване (собствено жилище или жилище под наем), с цел насърчаване строителството на жилища на достъпни цени и удовлетворяване на търсенето;

---

<sup>5</sup> Представяне на предложението на Работната група в открит състав по целите в областта на устойчивото развитие от 19.07.2013 г. можете да видите на адрес: <http://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/4518outcome.pdf>

<sup>6</sup> на същото място

- iii. Насърчаване развитието на прозрачни и реални пазари за отдаване под наем на жилища, гарантиращи баланс между правата и задълженията на собственика и наемателя на базата на прилагане на съответното законодателство и механизми за уреждане на спорове, с цел създаване на благоприятни условия за жилищна и трудова мобилност;
- iv. Насърчаване на надежден, функциониращ, ефективен, справедлив и прозрачен пазар на недвижими имоти, който да удовлетворява различните видове търсения на жилища, а също и да улеснява достъпа до кредити за социално и икономически уязвимите групи хора, включително чрез използването на алтернативни форми на финансиране – такива като жилищно микрофинансиране;
- v. Разработване и преглед на политиките и процедурите за интегрирано градско възстановяване и техническо обслужване на жилищата, включително и на системите за комунални услуги, и насърчаване на „зелени“ инвестиции в сектора;
- vi. Насърчаване на ефективното управление на жилищния фонд и разработване на механизми за обновяване на жилищните сгради на приемлива цена;
- vii. Насърчаване на инвестирането в устойчивия жилищен сектор чрез привличане на частни и държавни инвестиции, публично-частно партньорство и други методи на финансиране;
- viii. Разработване на програми за предоставяне на помощ на тези, които не са в състояние да изплащат кредита за жилище поради социални или икономически причини и са застрашени от загуба на жилището;
- ix. Разработване на рамка за гарантиране на правата и

задълженията на всички собственици на недвижим имот, както и на наемателите;

- x. При възможност и ако е допустимо, оказване на помощ на обитателите на “неформални селища“ за достъп до адекватни инфраструктура и услуги;
- xi. Насърчаване разработването на национални политики и програми, насочени към оказване на съдействие, ако това е възможно и допустимо, обитателите на постройки да узаконят и благоустроят жилищата си, при условие че местоположението им и другите фактори позволяват да се спазват минималните изисквания за безопасност;
- xii. Насърчаване използването на ефективни решения при проектирането, изграждането, обновяването и поддръжката на устойчиво жилищно строителство при спазване на културните и географските особености на държавите-членки;
- xiii. Въвеждане на ефективни, ясни и прозрачни нормативна уредба и процедури и създаване на административни структури за издаване на разрешителни за строеж, с цел осигуряване на равнопоставеност, недопускане на дискриминация и борба с корупцията в жилищния сектор;
- xiv. Насърчаване използването на кадастралните данни и информацията от имотния регистър за създаване на благоприятна среда за инвестиране в жилищния сектор и гарантиране на собствеността на земята и жилището;
- xv. Подпомагане на градовете и населените места за приемането и прилагането на концепциите за „умни градове“, политики и интегрирани планове в подкрепа на социалната интеграция, включително чрез насърчаване на съжителството на социално

смесените общности, ефективното използване на ресурсите и повишаване на устойчивостта към природните бедствия и климатичните промени<sup>7</sup>;

xvi. Насърчаване на интегрирано пространствено планиране за ефективно разпределение на икономическите дейности, подобряване на техническата и социалната инфраструктура, градска регенерация и интегрирано градско възстановяване и по-добро предлагане на достъпни по цена жилища, но като се ограничи непрекъснатото разрастване на градовете.

c. Насърчаване на строителството на подходящи, качествени, здравословни, достъпни и сигурни жилища чрез предприемане на следните мерки:

- i. По-добър достъп на всеки до качествено и здравословно жилище, намаляване броя на хората без дом и подобряване на свободния достъп до жилище;
- ii. Насърчаване съжителството на социално смесени общности и недопускане на социална сегрегация, градско неравенство (джентрификация) и появата на жилищни комплекси от затворен тип;
- iii. Утвърждаване на условия за здравословен начин на живот чрез подходящо проектиране, поддръжка и обновяване на

---

<sup>7</sup> Представяне на предложението на Работната група в открит състав по целите в областта на устойчивото развитие от 19.07.2014 г. можете да видите на адрес: <http://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/4518outcomedocument.pdf>

жилищните сгради и чрез създаване на обществени пространства и зелени зони около и в жилищните райони;

- iv. Повишаване на устойчивостта на сградите на природни бедствия и антропогенни въздействия, спазвайки изискванията на нормите за безопасност при планирането, проектирането и изграждането им;
- v. Разработване на стратегии за устойчива жилищна политика, които да предлагат свободен достъп до основните обществени услуги, по-специално до питейна вода и канализация;
- vi. Насърчаване прилагането на универсални принципи при проектирането на жилища, с цел свободен достъп на всеки до подходящо жилище и възможност всеки да живее самостоятелно;
- vii. Жилищна политика и нормативна уредба, чието приложение не допуска дискриминация.

d. Насърчаване на прилагането на принципите на устойчивата жилищна политика чрез предприемане на следните мерки:

- i. Събиране на данни за жилищния сектор, включително и за броя на хората без дом, прилагайки общи международни стандарти за осигуряване на възможност за съпоставяне на данните от държавите-членки. Тези данни и националните статистически данни трябва да са обществено достъпни, с цел подпомагане на дейностите при разработване на политиките, за извършване на проучвания и за икономическо развитие. Използване на глобални и регионални бази данни, за да се улесни процесът по разработване на политиките;

- ii. Насърчаване на инвестирането в областта на изследванията и иновациите във всички аспекти на устойчивата жилищна политика;
- iii. Оказване на подкрепа за добро управление на всички нива, сътрудничество между компетентните държавни органи, ефективно участие на обществото в процеса на взимане на решения по въпросите на жилищната политика и законодателството;
- iv. Подобряване на капацитета за устойчиво планиране и развитие на населените места и тяхното интегрирано управление;
- v. Засилване на обмена на данни и опит и на сътрудничеството на регионално и международно ниво в областта на жилищната политика, градското и териториално планиране;
- vi. Разработване и изпълнение на програми за подобряване на капацитета на всички заинтересовани страни по въпросите на жилищната политика, градското и териториално планиране.





