

Женевская хартия ООН об устойчивом жилищном хозяйстве

Обеспечить доступ к достойному,
достаточному, приемлемому по цене и
здоровому жилью для всех



UNECE



[Женевская хартия ООН](#) об устойчивом жилищном хозяйстве – это не имеющий обязательной юридической силы документ, цель которого заключается в оказании поддержки государствам-членам в их стремлении обеспечить доступ к достойному, достаточному, приемлемому по цене и здоровому жилью для всех.

Женевская хартия ООН об устойчивом жилищном хозяйстве была принята Европейской Экономической Комиссией Организации Объединенных Наций 16-го апреля 2015 года (E/ECE/1478/Rev.1).

Хартия доступна на английском, французском и русском языках.

[Копию Хартии вы можете загрузить, пройдя по ссылке: \[www.unecce.org/housing/charter\]\(http://www.unecce.org/housing/charter\)](#), либо отсканировав QR код:



ГЛАВА 1.

Трудности на пути к
устойчивому жилищному
хозяйству

Государства – члены Европейской экономической комиссии Организации Объединенных Наций отмечают, что:

1. Устойчивому жилищному хозяйству отведена важная роль в обеспечении надлежащего качества жизни человека. Положительное воздействие жилищного хозяйства может быть усилено за счет применения принципов охраны природы; экономической эффективности; социальной интеграции и участия общественности; и адекватности с точки зрения культуры. В процессе развития устойчивого жилищного хозяйства в регионе ЕЭК возникают многочисленные трудности, обусловленные прежде всего глобализацией, демографическими изменениями, изменением климата и экономическим кризисом.
2. Строительство, эксплуатация и снос жилья оказывают воздействие на окружающую среду; эти процессы сопряжены с потреблением ресурсов (земля, вода, энергоресурсы и строительные материалы) и сопровождаются, к примеру, выбросами парниковых газов. Для уменьшения такого воздействия требуются участие правительства и гражданского общества, а также действия со стороны ЕЭК и других международных организаций. В число стратегических приоритетов должны входить достижение эффективного управления жилищным хозяйством, инвестирование в крупномасштабную реконструкцию для повышения экологической результативности и разработка финансовых механизмов для расширения доступа к жилью.

Внедрение в процесс проектирования подхода, основанного на концепции учета жизненного цикла, должно поощряться в качестве одного из способов уменьшения неблагоприятного воздействия этого сектора на окружающую среду.

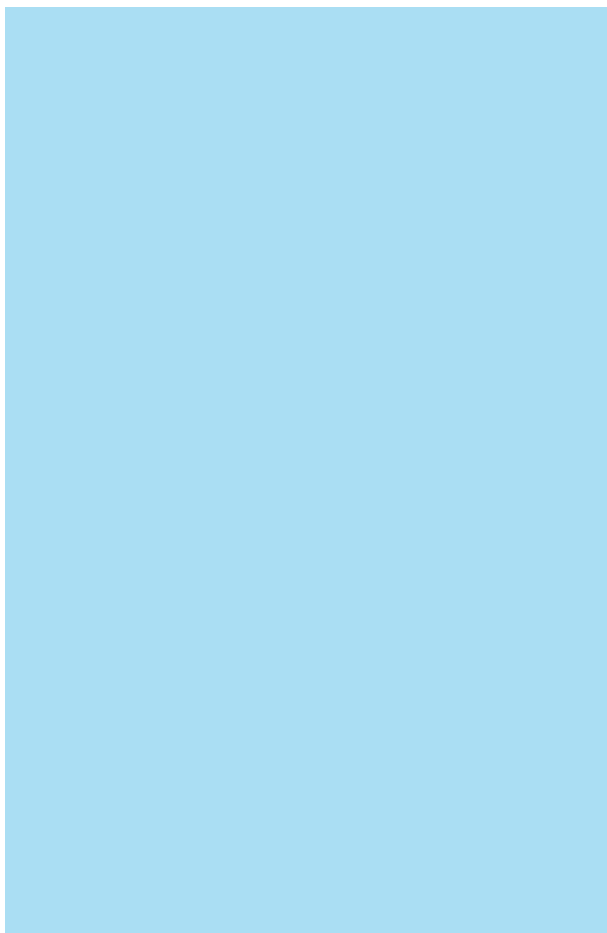
3. Деградирующая городская среда, характеризующаяся загрязнением воздуха и шумовым загрязнением, а также нехваткой зеленых насаждений и вариантов мобильности, создает опасность для здоровья. Жилищные условия также оказывают непосредственное воздействие на состояние физического и психического здоровья населения. Неблагоприятные для здоровья условия в доме и жилых помещениях являются причиной возникновения травматизма и таких заболеваний, как респираторные заболевания, заболевания нервной системы и сердечнососудистые заболевания, а также рак, и фактором, способствующим их возникновению.
4. Финансовый и экономический кризис 2008 года наглядно продемонстрировал ту существенную роль, которую стабильные и транспарентные рынки жилья играют в экономике. В результате кризиса некоторые страны столкнулись с серьезными диспропорциями на их рынках жилья, положение на которых стало характеризоваться отчуждением заложенного имущества, бездомностью, избыточным жилым фондом и нехваткой недорогостоящего жилья.

5. Бедные, находящиеся в неблагоприятном положении и уязвимые группы населения¹ могут испытывать нехватку приемлемого по цене и достаточного жилья, сталкиваться с нездоровым и небезопасным жильем и физическими барьерами и/или связанной с этим дискриминацией и изоляцией. Они живут в трущобах и неформальных поселениях, в которых зачастую нет водоснабжения, санитарии и других коммунальных услуг.
6. В некоторых случаях урбанизация приводит к стихийному росту городов. Это отрицательно сказывается на существующих населенных пунктах и ведет к сокращению имеющихся площадей для других видов применения. В других случаях утрата контроля над процессом урбанизации оборачивается появлением и разрастанием неформальных поселений, жители которых не имеют правовых гарантий владения и пользования жильем и не обеспечены социальной и физической инфраструктурой.
7. Стихийные бедствия, такие как землетрясения, наводнения и оползни, а также бедствия, ставшие результатом деятельности человека, причиняют значительный ущерб жилищному сектору во всем регионе ЕЭК и создают серьезные проблемы для правительств и региона. Политика и планирование

¹ Определение уязвимых групп и категорий населения варьируется в зависимости от той или иной страны и может включать в себя: молодежь; пожилых лиц; многодетные семьи и семьи с одним родителем; жертв бытового насилия; инвалидов, включая душевнобольных, умственно и/или физически неполноценных лиц; иммигрантов; беженцев; сообщества рома; и другие группы меньшинств..

на национальном уровне нередко оказываются недостаточными для предотвращения или сведения к минимуму ущерба в результате бедствий и чрезвычайных ситуаций. Для затронутого населения должны предусматриваться надлежащие временные решения по размещению, при необходимости за счет привлечения международной и гуманитарной помощи.

8. Ощутимой реальностью стало изменение климата, сопровождающее увеличением мировых температур и ростом числа наводнений, ураганов и оползней, которые угрожают жизни и имуществу людей и приводят к экономическим и социальным потерям. Необходимо обеспечить устойчивость жилых зданий и населенных пунктов к экстремальным погодным явлениям, в том числе к явлениям, вызванным изменением климата или климатической изменчивостью.



ГЛАВА 2.

Цель, задача и принципы

9. Хартия это не имеющий обязательной юридической силы документ. Цель Хартии заключается в оказании поддержки государствам-членам в их стремлении обеспечить доступ к достойному, достаточному, приемлемому по цене и здоровому жилью для всех с уделением должного внимания уменьшения воздействия сектора жилищного хозяйства на окружающую среду.
10. Задача Хартии заключается в повышении устойчивости жилищного хозяйства в регионе ЕЭК благодаря осуществлению эффективной политики и мер на всех уровнях на основе международного сотрудничества и с целью содействия устойчивому развитию в регионе.
11. Хартия содействует достижению соответствующих Целей устойчивого развития в отношении городов и населенных пунктов² и осуществлению Рамочного документа по Глобальной стратегии в области жилья ООН-Хабитат³.

² Введение к предложению Рабочей группы открытого состава по целям в области устойчивого развития от 19 июля 2014 года, которое размещено по адресу <http://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/4518outcomedocument.pdf>

³ См. документ HSP/GC/24/2/Add.6 и соответствующие решения, размещенные по адресу <http://unhabitat.org/wp-content/uploads/2014/02/Decisions-and-resolution-GC-24th-session.pdf>

12. При преодолении трудностей, указанных в главе 1, следует учитывать, что в основе устойчивого жилищного хозяйства лежат следующие четыре принципа и относящиеся к ним обоснования:

- a) охрана окружающей среды;
- b) экономическая эффективность;
- c) социальная интеграция и участие;
- d) адекватность с точки зрения культуры.





а) Охрана окружающей среды

13. Проектирование, строительство и эксплуатация жилья должны осуществляться таким образом, чтобы сводить к минимуму воздействие на окружающую среду и способствовать экологической устойчивости. Добиваться этого следует посредством:

- i. применения практических методов в области жилищного строительства, способствующих сокращению выбросов углерода в течение всего жизненного цикла жилых зданий, начиная с проектирования, поставок материалов, сборки и строительства и заканчивая эксплуатацией, обслуживанием, ремонтом и сносом;
- ii. повышения экологических и энергетических показателей жилых помещений, что содействует борьбе с энергетической бедностью, повышению качества жизни жильцов и уменьшению проблем со здоровьем;
- iii. использования в устойчиво развивающихся населенных пунктах возобновляемых источников энергии, когда это возможно, и упреждающего учета изменения климата;
- iv. переоборудования, насколько это возможно, имеющихся жилых домов для повышения эффективности использования ресурсов;
- v. повышения устойчивости жилищного фонда к неблагоприятным воздействиям природного и антропогенного происхождения за счет надлежащих методов планирования, проектирования и безопасного строительства;

- vi. создания озелененных территорий вокруг и внутри жилых районов, включая районы, служащие ареалом обитания для диких животных и растений, и места для отдыха, занятий спортом и сельскохозяйственной деятельности в условиях города;
- vii. создание компактных населенных пунктов с планируемым ростом во избежание их стихийного разрастания;
- viii. уделения первоочередного внимания в населенных пунктах созданию устойчиво функционирующих и единых систем транспорта и экологической инфраструктуры;
- ix. стимулирования здорового образа жизни за счет продуманного проектирования жилых районов; текущего ремонта и переоборудования зданий;
- x. признания деятельности по удалению отходов в качестве неотъемлемого компонента стратегии устойчивого жилищного хозяйства, в том числе в отношении отходов при строительстве и сносе жилых зданий и бытовых отходов домохозяйств, наряду с поощрением утилизации, рециркуляции и компостирования.





b) Экономическая эффективность

14. Жилищное хозяйство является и являлось важным сектором национальной экономики. Жилищное хозяйство должно быть как устойчивым элементом развивающейся экономики, так и сектором, деятельность которого направлена на удовлетворение потребностей населения. Добиваться этого следует посредством:
- i. обеспечения безопасного и нейтрального владения жильем (т.е. при гибком отношении к приобретению жилья в собственность или же к его аренде);
 - ii. кадастрового учета и сбора информации о регистрации земель, а также предоставления услуг, способствующих созданию условий, благоприятных для инвестирования в жилищное хозяйство, и развития обеспеченного гарантиями владения землей и жильем;
 - iii. транспарентного, эффективного и действенного учета, применения нормативных процедур и правил предоставления ипотечных кредитов для обеспечения возможности получить необходимую ссуду под залог недвижимости, защиты интересов потребителей, повышения уровня безопасности их жилья, расширения предложения жилья и уменьшения опасности потери приобретенного жилья;

- iv. увеличения инвестирования в устойчивое жилищное хозяйство за счет увеличения частных и государственных инвестиций, включая партнерские связи между государственным и частным секторами и другие инструменты финансирования;
- v. строительства и модернизации жилья, а также переоборудования имеющегося жилого фонда для борьбы с энергетической бедностью за счет поддержки энергоэффективности (что также будет содействовать смягчению последствий изменения климата и адаптации к нему);
- vi. строительства жилья на основе применения строительных кодексов и стандартов, содействующих согласованию общей практики, процедур, спецификаций продукции для обеспечения сопоставимости в пределах государственных границ и содействия повышению безопасности строительства;
- vii. создания жилого фонда на основе максимального использования местных решений, трудовых ресурсов и местных материалов для проектирования, строительства, переоборудования и текущего ремонта зданий, содействуя тем самым занятости местного населения;
- viii. переоборудования имеющегося жилья с использованием надлежащих технологий и при условии создания рабочих мест;

- ix. создания инфраструктуры и услуг для населения в бедных и неформальных поселениях, когда это возможно и целесообразно;
- x. разработки национальной политики и программ, которые направлены на оказание содействия, по мере возможности и необходимости, жителям неформальных поселений в легализации и повышении качества их построек при условии, что географическое положение и иные факторы позволяют соблюсти минимальные требования безопасности;
- xi. использования более комплексного подхода к развитию и восстановлению городской среды на основе пространственного приближения рабочих мест и услуг к жилым районам с учетом потенциальных опасностей и рисков;
- xii. территориально-пространственного планирования, включающего программные решения по: эффективному распределению экономических видов деятельности, улучшению технической и социальной инфраструктуры и соответствующих услуг; проведению восстановления окружающей среды, обеспечению наличия приемлемого по цене жилья и недопущению неконтролируемого разрастания городов.



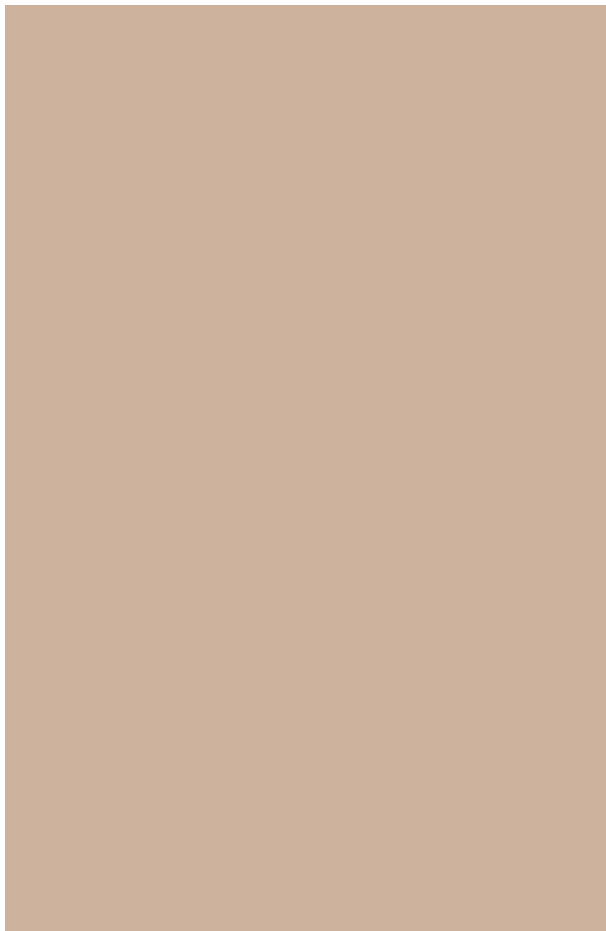
с) Социальная интеграция и участие

15. Дальнейшее развитие политики и дискуссии в отношении жилищного хозяйства должно сопровождаться уделением более пристального внимания осознанному и согласованному гражданскому участию, социальной инклюзивности, общественному здравоохранению, транспарентности и важности процессов этического характера. Добиваться этого следует посредством:

- i. использования инструментов государственной поддержки для строительства достаточного, отвечающего санитарно-гигиеническим нормам, безопасного и приемлемого по цене жилья, включая доступ к основным удобствам и услугам, что содействует социальному единению и способствует удовлетворению жилищных потребностей различных социальных групп, включая маргинализованные и уязвимые группы и категории населения⁴;
- ii. увеличения предложения жилья, в частности доступного по цене и социального жилья, за счет использования различных инструментов, в том числе посредством создания таких условий, при которых аренда жилья или его приобретение в собственность привлекательны в равной мере;

⁴ Определение уязвимых групп и категорий населения варьируется в зависимости от той или иной страны и может включать в себя: молодежь; пожилых лиц; многодетные семьи и семьи с одним родителем; жертв бытового насилия; инвалидов, включая душевнобольных, умственно и/или физически неполноценных лиц; иммигрантов; беженцев; сообщества рома; и другие группы меньшинств.

- iii. планирования, проектирования, обслуживания и переоборудования жилья в целях: поощрения здорового образа жизни; содействия использованию универсальных принципов проектирования для повышения удобства жилых зданий для всех категорий жильцов вне зависимости от различий по признакам возраста, пола и инвалидности; и поощрения социально смешанных общин;
- iv. поддержки надлежащих жилищных решений для лиц, затронутых стихийными или антропогенными бедствиями;
- v. проведения политики по вопросам владения жильем и землей, способствующей обеспечению социальной справедливости;
- vi. проведения национальной жилищной политики, разработанной по итогам демократических консультативных процессов на основе использования экспертных знаний, обширного сбора данных, транспарентной статистической отчетности и обширных и всеобъемлющих обсуждений общественностью всех аспектов развития жилищного хозяйства;
- vii. исследования и обмена знаниями по всем аспектам устойчивого жилищного хозяйства;
- viii. эффективного, четкого и транспарентного управления на всех уровнях, включая институционализованные процедуры обжалования решений в сфере жилья.





d) Адекватность с точки зрения культуры

16. В жилищной политике должны учитываться вопросы культурной идентичности, ценности и эмоционального благосостояния. Добиваться этого следует посредством:

- i. проведения национальной жилищной политики, в которой учитываются социальные и территориальные особенности и оказывается поддержка охране и увеличению ландшафтов; исторического наследия; и культурного наследия;
- ii. акцентирования внимания на расширении общественного пространства для проведения культурных и социальных мероприятий;
- iii. учета при возведении жилья социального происхождения и культурных особенностей будущих жильцов;
- iv. проектирования и неизменного поддержания в хорошем состоянии жилых зданий и микрорайонов в целях повышения эмоционального благосостояния населения, в том числе путем вовлечения местных общин в этот процесс.

ГЛАВА 3.

Основные направления
работы и меры по
содействию устойчивому
функционированию
жилищного хозяйства

17. Государства-члены намерены добиться прогресса по следующим четырем основным направлениям деятельности по достижению устойчивого жилищного хозяйства:
- a. ограничить негативное воздействие жилищного хозяйства на окружающую среду и повысить энергоэффективность жилищного сектора;
 - b. содействовать расширению доступа к жилью в контексте устойчивого экономического развития;
 - c. содействовать строительству достойного, достаточного, здорового, безбарьерного и безопасного жилья;
 - d. содействовать неизменному применению принципов устойчивого жилищного хозяйства.
18. Государства-члены поддерживают следующие меры:
- a. Ограничить негативное воздействие жилищного хозяйства на окружающую среду и повысить энергоэффективность жилищного сектора за счет принятия следующих мер:
 - i. сократить выбросы углерода в жилищном секторе за счет уменьшения использования энергоресурсов в течение всего жизненного цикла здания, включающего этапы проектирования, поставки материалов и сборки, строительства, текущего обслуживания, ремонта и сноса;

- ii. сократить неблагоприятное воздействие городов на окружающую среду в расчете на одного человека, в том числе за счет уделения особого внимания качеству воздуха и воды и удалению отходов;
- iii. применять строительные кодексы и стандарты для обеспечения энергоэффективности и экологической безопасности новых и имеющихся жилых зданий;
- iv. увеличить долю экономичных единиц жилья с точки зрения энергопотребления, а также в качестве элемента комплексного подхода к обновлению городов;
- v. более активно применять в жилищном хозяйстве низкоуглеродные технологии, основанные на использовании возобновляемых источников энергии;
- vi. ремонтировать и обновлять имеющийся жилой фонд на основе соблюдения критериев экологической приемлемости, энергоэффективности, ценовой доступности и затратоэффективности с использованием, по возможности, местных решений и знаний;
- vii. разработать стратегии, направленные на обеспечение применения при проектировании и строительстве жилых зданий принципов экологической устойчивости с уделением особого внимания вопросам смягчения последствий изменения климата и адаптации к нему;

- viii. принять политику строительства экологичного жилья и внедрить ее в политику устойчивого городского и территориального развития;
- ix. включить вопросы удаления отходов и рационального использования водных ресурсов в стратегии и политику устойчивого жилищного хозяйства в качестве их неотъемлемой составной части;
- x. поощрять строительство многоквартирных домов, содействовать комплексному развитию общественного транспорта и создавать благоприятные условия для использования экологически чистого транспорта в целях, прежде всего, противодействия “расползанию” городов и экономии энергии;
- xi. оказывать надлежащую техническую и финансовую поддержку участникам жилищного строительства и, в частности, обеспечивать практическую и ценовую приемлемость мер в области энергоэффективности, в том числе для большинства групп населения, находящихся в уязвимом положении;
- xii. содействовать комплексному городскому развитию и восстановлению, обеспечивающим пространственное приближение рабочих мест и услуг к жилым районам, и осуществлять мониторинг этих процессов, учитывая потенциальные опасности и риски; и увеличивая устойчивость к изменению климата;

xiii. предоставить всеобщий доступ к безопасным, инклюзивным и доступным, а также экологичным и имеющим общественное предназначение пространствам, в частности для тех групп населения, которые находятся в неблагоприятном положении⁵.

b. Содействовать доступу к жилью и устойчивому экономическому развитию за счет принятия следующих мер:

- i. обеспечить доступ для всех к достаточному, безопасному и доступному по цене жилью и базовым услугам⁶;
- ii. содействовать гарантированному владению жильем и наличию различных жилищных возможностей, включая нейтральное отношение к тем или иным вариантам владения жильем (таким, как приобретение жилья в собственность или же его аренда) в целях содействия обеспечению достаточного предложения доступного по цене жилья;
- iii. содействовать развитию транспарентных и справедливых рынков аренды при сбалансированном соотношении прав и обязанностей владельцев и съемщиков жилья на основе применения соответствующего законодательства и механизмов урегулирования

⁵ Введение к предложению Рабочей группы открытого состава по целям в области устойчивого развития от 19 июля 2013 года, которое размещено по адресу <http://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/4518outcomedocument.pdf>

⁶ Там же.

споров с целью создания благоприятных условий для изменения места жительства и трудовой мобильности;

- iv. содействовать надежно функционирующим, эффективным, справедливым и транспарентным рынкам жилья и земельным рынкам, которые удовлетворяют различным типам спроса на жилье, а также облегчают доступ к кредитам для социально и экономически уязвимых групп населения, в том числе за счет использования альтернативных форм финансирования, таких как жилищное микрофинансирование;
- v. разработать и пересматривать политику и процедуры комплексного обновления городов и технического обслуживания жилья, включая системы коммунального хозяйства, и поощрения “зеленых” инвестиций в этот сектор;
- vi. поощрять эффективное управление жилым фондом и разрабатывать механизмы для приемлемого по стоимости ремонта жилья;
- vii. поощрять инвестирование в устойчивое жилищное хозяйство за счет привлечения частных и государственных инвестиций, активизации партнерских связей между государственным и частным секторами и использования других способов финансирования;

- viii. разрабатывать в соответствующих случаях программы для предоставления помощи тем, кто оказался неспособным выплачивать ссуду за жилье вследствие социальных или экономических потрясений и кому угрожает бездомность;
- ix. разработать рамки для обеспечения прав всех собственников недвижимости и арендаторов;
- x. по возможности, оказывать в соответствующих случаях помощь жителям неформальных и бедных поселений в получении доступа к надлежащим объектам инфраструктуры и услугам;
- xi. способствовать разработке национальной политики и программ, которые направлены на оказание содействия, по мере возможности и необходимости, жителям неформальных поселений в легализации и повышении качества возведенных ими построек при условии, что географическое положение и другие факторы позволяют соблюсти минимальные требования безопасности;
- xii. поощрять использование эффективных решений для проектирования, строительства, ремонта и технического обслуживания устойчивого жилищного хозяйства при соблюдении культурных и географических особенностей государств-членов;
- xiii. установить эффективные, четкие и транспарентные нормативные положения и процедуры, а также создать надлежащие

институты для выдачи разрешений на строительство с целью содействия обеспечению справедливости и недискриминации и борьбе с коррупцией в жилищном секторе;

- xiv. содействовать использованию территориальных и кадастровых данных и информации о регистрации земель и соответствующих услуг для создания условий, благоприятных для направления инвестиций в жилищный сектор и обеспечения гарантий владения землей и жильем;
- xv. оказывать поддержку городам и населенным пунктам в принятии и осуществлении концепций “умных городов”, комплексной политики и планов по поддержке социальной интеграции, включая социально смешанные общины, эффективности использования ресурсов, устойчивости к изменению климата и к бедствиям⁷;
- xvi. поощрять комплексное территориальное планирование, которое содействует эффективному территориальному распределению экономической деятельности, улучшению технической и социальной инфраструктуры, комплексному обновлению городов и созданию доступного по цене жилья и которое также противодействует разрастанию городов.

⁷ Введение к предложению Рабочей группы открытого состава по целям в области устойчивого развития от 19 июля 2013 года. Размещено по адресу <http://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/4518outcomedocument.pdf>

с. Содействовать строительству достойного, достаточного, здорового, безбарьерного и безопасного жилья за счет принятия следующих мер:

- i. расширить доступ для всех к качественному и здоровому жилью, сократить бездомность и расширить доступ к безбарьерному жилью;
- ii. развивать социально смешанные общины и не допускать социальной сегрегации, джентрификации и появления закрытых элитных поселений;
- iii. содействовать здоровому образу жизни за счет соответствующего проектирования, обслуживания и переоборудования жилых зданий, а также за счет создания площадей общественного назначения и озелененных территорий вокруг и внутри жилых районов;
- iv. повышать устойчивость зданий к неблагоприятному воздействию стихийного и антропогенного характера за счет строгого соблюдения требований безопасности при планировании, проектировании и строительстве;
- v. разрабатывать стратегии устойчивого жилищного хозяйства, которые расширяют доступ к базовым удобствам и услугам, включая безопасную питьевую воду и санитарию;
- vi. поощрять использование универсальных принципов проектирования в целях расширения доступа к достаточному жилищу и способности жить самостоятельно для всех;

- vii. обеспечить недискриминационный характер политики и законодательства в области жилья и их осуществления.
- d. Содействовать последовательному применению принципов устойчивого жилищного хозяйства за счет принятия следующих мер:
- i. проводить сбор данных о жилищном хозяйстве, в том числе о бездомности, используя общие международные стандарты для обеспечения сопоставимости данных между государствами-членами, и обнародовать эти данные и общедоступную национальную статистику для поддержки разработки политики, проведения исследований и экономического развития; и использовать глобальные и региональные хранилища данных для поддержки процесса разработки политики;
 - ii. поощрять инвестиции в исследования и инновации во всех областях устойчивого жилищного хозяйства;
 - iii. оказывать поддержку рациональному управлению на всех уровнях, сотрудничеству между соответствующими правительственными ведомствами в странах, эффективному участию общественности в процессе принятия решения и верховенству права в области жилищного хозяйства;

- iv. укреплять потенциал для основанного на широком участии, комплексного и устойчивого планирования развития населенных пунктов и управления ими;
- v. активизировать обмен опытом и сотрудничество в областях жилищного хозяйства, городского планирования и землепользования на региональном и международном уровнях;
- vi. разрабатывать и осуществлять программы укрепления потенциала по вопросам жилищного хозяйства, городского планирования и землепользования для всех заинтересованных сторон.



Женевская хартия ООН об устойчивом жилищном хозяйстве

Information Service
United Nations Economic Commission for Europe

Palais des Nations
CH - 1211 Geneva 10, Switzerland
Telephone: +41(0)22 917 44 44
Fax: +41(0)22 917 05 05
E-mail: info.ece@unece.org
Website: <http://www.unece.org>