



Статистическая комиссия

Сорок пятая сессия

4–7 марта 2014 года

Пункт 4(b) предварительной повестки дня*

Пункты для информации: статистика населенных пунктов

**Доклад Программы Организации Объединенных Наций
по населенным пунктам о статистике населенных
пунктов**

Записка Генерального секретаря

В соответствии с решением [2013/235](#) Экономического и Социального Совета Генеральный секретарь имеет честь препроводить доклад Программы Организации Объединенных Наций по населенным пунктам (ООН-Хабитат) о статистике населенных пунктов. В докладе представлена методология, разработанная ООН-Хабитат и ее партнерами в целях обеспечения единообразного подхода к оценке гарантий имущественных прав на недвижимость в различных странах и регионах.

Статистической комиссии предлагается принять этот доклад к сведению.

* E/CN.3/2014/1.



Доклад Программы Организации Объединенных Наций по населенным пунктам о статистике населенных пунктов

I. Гарантии имущественных прав на недвижимость в контексте повестки дня в области развития

1. В дополнение к дискуссиям по теоретическим и техническим вопросам, связанным с имущественными правами на землю, мировые лидеры в принятой в 2000 году Декларации тысячелетия Организации Объединенных Наций взяли на себя обязательство обеспечить улучшение жизни обитателей трущоб посредством гарантирования таких прав. Наличие гарантий этих прав входит в число следующих пяти классификационных критериев, позволяющих проводить различие между трущобами и адекватным жильем: а) доступность качественной воды; б) доступность качественных санитарно-гигиенических услуг; с) достаточность жилой площади; d) капитальность жилья; а также е) наличие гарантий имущественных прав на недвижимость. В 2011 году на своей двадцать третьей сессии Совет управляющих Программы Организации Объединенных Наций по населенным пунктам (ООН-Хабитат) в резолюции [23/17](#) рекомендовал правительствам и партнерам по осуществлению Повестки дня Хабитат содействовать обеспечению гарантий имущественных прав на недвижимость для всех слоев общества на основе признания и уважения плюрализма систем имущественных прав на недвижимость, определения и внедрения с учетом конкретных обстоятельств промежуточных форм механизмов реализации имущественных прав на недвижимость, применения альтернативных форм административного управления земельными ресурсами и земельных кадастров наряду с традиционными системами административного управления земельными ресурсами и наращивания усилий в целях обеспечения гарантий имущественных прав на недвижимость после конфликтов и бедствий.

2. Предоставление гарантий имущественных прав на недвижимость является одним из действенных методов защиты имущественных прав людей на землю как в сельских, так и в городских районах. Гарантирование имущественных прав на недвижимость всем, в частности на основе использования ряда соответствующих механизмов и видов практики, о которых говорится в настоящем докладе, позволит получить многоплановые выгоды, включая обеспечение социальной стабильности, сокращение масштабов нищеты и совершенствование землепользования и функционирования городских земельных рынков. Хотя важность гарантий имущественных прав на недвижимость общепризнана, органы государственного управления и научное сообщество сталкиваются с определенными трудностями в плане ведения активного наблюдения за осуществлением таких гарантий и отслеживанием результатов.

3. Несмотря на важность гарантий имущественных прав на недвижимость, степень гарантированности таких прав не является предметом глобальных оценок вследствие отсутствия сопоставимых на глобальной основе данных. Тем не менее ООН-Хабитат и ее партнеры добились значительных успехов в разработке методологии для оценки гарантий имущественных прав на недвижимость в различных странах и регионах на основе единообразного подхода. Наблюдение с использованием этой методологии проводилось в 25 годах

различных стран мира в рамках таких обследований домашних хозяйств, как обследование для статистического измерения уровня неравенства в городах. Имущественные права на недвижимость считаются гарантированными физическим лицам или домохозяйствам в тех случаях, когда имеется документарное подтверждение, которое может служить доказательством гарантированности имущественных прав на недвижимость, или в тех случаях, когда имеется фактическая или презюмируемая защита от принудительного выселения.

4. Главной целью настоящего доклада является представление информации об одном из методов оценки гарантий имущественных прав на недвижимость и наблюдения за осуществлением таких гарантий, в особенности в городах, на трех уровнях: на уровне физических лиц, на уровне земельных ресурсов и на уровне нормативного регулирования. Предлагаемый метод наблюдения опирается на концептуальный подход к имущественным правам в противоположность традиционному подходу, основанному на дуалистическом противопоставлении собственника арендатору, формальных имущественных прав на землю неформальным и фактическим (незарегистрированным и/или неоформленным) прав зарегистрированным. Все виды гарантий имущественных прав на недвижимость предлагается классифицировать по трем указанным выше уровням.

II. Наблюдение за осуществлением гарантий имущественных прав на недвижимость: от дуалистического подхода к сплошному охвату

5. Независимо от того, предусматривают системы имущественных прав гарантии для пользователей земли или нет, гарантированность имущественных прав является относительным понятием, которое меняется с течением времени и в зависимости от конкретного места. За прошедшие века система имущественных прав на землю трансформировалась из общинной/коллективной системы в систему индивидуальной собственности, причем у каждой из этих широких систем имеются многочисленные разновидности. В прошлом методы наблюдения за реализацией имущественных прав на землю (если оно вообще осуществлялось) определялись характером общинных отношений и отличались от методов в рамках систем, основанных на частной собственности. Гарантированность имущественных прав позволяла четко разграничивать две группы субъектов — частных собственников земли и «всех остальных». Основная посылка заключалась в том, что у собственников имеется больше гарантий имущественных прав, чем у арендаторов и других лиц. В современную эпоху методы сбора данных о «праве собственности» отражают господствующую экономическую идеологию — либерализм и неолиберализм, — согласно которой высокий удельный вес частных собственников является признаком экономического успеха и богатства¹.

¹ Alan Gilbert, *Rental Housing: An Essential Option for the Urban Poor in Developing Countries* (Nairobi, United Nations Human Settlements Programme, 2003).

6. К началу нового тысячелетия установился подход, основанный на признании дуализма имущественных прав на недвижимость, а именно наличия формальных и неформальных систем таких прав. К первой категории относились системы титульного владения и владения на правах аренды на основе официально заключенного арендного договора, а к последней — все остальные системы имущественных прав, полностью или почти не регулируемые законом. Основная посылка заключалась в том, что формализация права собственности на землю и другие объекты недвижимого имущества в экономически слаборазвитых странах ведет к ликвидации не только нищеты, но и препятствий на пути успешного развития капитализма².

7. Хотя проведение различия между формальными и неформальными имущественными правами на землю позволяло получить более точное представление о степени гарантированности таких прав, чем подход, предусматривающий деление на собственников и арендаторов, задача концептуального обоснования так и не была решена. Не все виды формальных имущественных прав на недвижимость оказались гарантированными и не все виды неформальных имущественных прав на недвижимость являются незащищенными, что в первую очередь относится к развивающимся странам. Граница между формальными и неформальными системами оказалась более размытой, чем это считалось ранее. Например, несмотря на любые официальные гарантии, предоставленные населению, защищенность его имущественных прав на недвижимость может оказаться под угрозой вследствие изменения норм регулирования или смены правительства.

III. Наблюдение за осуществлением гарантий имущественных прав на недвижимость: физические лица, земельные ресурсы и нормативное регулирование

8. Гарантии имущественных прав на недвижимость реализуются на трех уровнях: на уровне первичной единицы наблюдения (домохозяйство или принадлежащая домохозяйству недвижимость, используемая в качестве производственного актива), на уровне населенного пункта, не имеющего статуса города, и на уровне города. Они могут быть соотнесены с тремя уровнями, на которых осуществляется оценка гарантий имущественных прав на недвижимость и наблюдение за осуществлением таких гарантий (физические лица, земельные ресурсы и нормативное регулирование). Гарантированность имущественных прав на землю обеспечивается в тех случаях, когда:

- законность, или легитимность, земельных прав большинства отдельных домохозяйств признается другими субъектами (государственными или негосударственными);
- члены домохозяйств уверены в том, что власти обеспечат им защиту от принудительного изъятия недвижимости (используемой в качестве жилья или производственного актива);

² Hernando de Soto, *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else* (New York, Basic Books, 2000).

- состоящие в браке женщины уверены в том, что в случае смерти супруга или расторжения брака власти обеспечат им защиту от принудительного выселения;
- правовой статус земельных ресурсов в большинстве неформальных сообществ допускает нахождение промежуточных решений в том, что касается имущественных прав на землю;
- динамика развития городской нормативно-правовой базы позволяет широко использовать промежуточные формы имущественных прав на землю в рамках систем управления земельными ресурсами;
- средства правовой защиты от принудительного выселения доступны и эффективны.

Документы, подтверждающие имущественные права на недвижимость

9. Имущественные права физических лиц или домохозяйств на ту землю, на которой они живут, прямо или косвенно отражаются в имеющихся у них документах. В этих документах содержится хронологическая информация об имевших место в прошлом решениях и действиях лиц, имевших права на этот конкретный участок земли. Права землепользователей гарантированы в том случае, если они уверены, что не будут произвольно их лишены. Одним из решающих факторов, который способствует укреплению этой уверенности, является отсутствие сомнений в признании этих прав другими субъектами. Но в этой связи возникает вопрос о том, кем именно являются эти «другие субъекты». Хотя ни в одном из определений это прямо не указывается, на основе изучения литературы можно сделать вывод о том, что «другие субъекты» состоят из двух основных групп: субъектов государственных и негосударственных. У каждой из этих групп имеются свои условия признания прав физических лиц. Общим условием обеих групп субъектов является наличие того или иного документа.

Выселения

10. Сегодня наиболее явным нарушением прав городской бедноты на жилье является практика выселения без соблюдения надлежащих правовых процедур³. В соответствии с международным правом принудительное или незаконное выселение определяется как постоянное или временное выселение отдельных лиц, семей и/или общин из их домов и/или с их земель против их воли, без предоставления надлежащей правовой или иной защиты или без обеспечения доступа к такой защите⁴. Принудительное изъятие недвижимости, используемой в качестве жилья или производственного актива, входит в число самых серьезных и существенных нарушений прав человека. В таких ситуациях семьи лишаются не только домов, но и работы и услуг, предоставляемых им обществом, в том числе образовательных и медицинских. Выселение сказывается на выживании и развитии членов семьи. Выселение без соблюдения надлежа-

³ Nefise Bazoglu and others, *Monitoring Security of Tenure in Cities: People, Land and Policies* (Nairobi, United Nations Human Settlements Programme, 2011), sect. 5.2.

⁴ Замечание общего порядка № 7 (1997) Комитета по экономическим, социальным и культурным правам о праве на достаточное жилище (пункт 1 статьи 11 Пакта): принудительные выселения (см. *Официальные отчеты Экономического и Социального Совета, 1998 год, Дополнение № 2* (E/1998/22), приложение IV).

сих правовых процедур и без юридической помощи является одним из проявлений абсолютной незащищенности имущественных прав на недвижимость.

Страх выселения

11. Зачастую лица, проживающие в незаконных и сквоттерских поселениях, находятся в состоянии постоянного стресса, опасаясь того, что они могут быть неправомерно выселены властями, владельцами их жилья или владельцем земли. Их страх может быть основан на объективной самооценке собственного положения, включая оценку степени их законопослушности, местоположения их поселения, динамики политических и социальных процессов и многих других факторов. Помимо этого жители таких районов могут приходить к чисто субъективным выводам на основе того, что они слышали от соседей, или на основе сообщений о выселении, которые могут относиться, а могут и не относиться к ним⁵. Причины появления таких опасений во многом остаются неизвестными. Вместе с тем очевидно, что страх неблагоприятно отражается на качестве жизни семей, поскольку препятствует их интеграции в городскую жизнь.

А. Наблюдение за осуществлением гарантий имущественных прав на недвижимость на уровне физических лиц: обследования населения

12. Наблюдение за осуществлением гарантий имущественных прав на недвижимость на уровне физических лиц позволяет директивным органам отслеживать последствия проводимой земельной политики, изменения рыночной конъюнктуры и динамику социальных процессов на основе сбора данных непосредственно у населения. Статистическое измерение степени гарантированности имущественных прав на недвижимость на уровне физических лиц может осуществляться посредством проведения таких специальных обследований домохозяйств, как обследование для статистического измерения уровня неравенства в городах, или таких периодических обследований, как обследования демографических характеристик и состояния здоровья и обследования по многим показателям с применением метода гнездовой выборки. В ходе обследований обоих типов используется репрезентативная выборка, позволяющая дать количественную оценку степени защищенности имущественных прав на недвижимость. Кроме того, вопросы, касающиеся гарантий имущественных прав на недвижимость, могут добавляться в анкеты, используемые в ходе переписей населения и жилищного фонда, что позволяет подготавливать количественные оценки на уровне городов и общенациональном уровне. Если обследования домохозяйств на основе репрезентативной выборки или переписи населения и жилищного фонда не проводились, то качественные оценки осуществления гарантий имущественных прав на недвижимость можно подготавливать на основе выборочных обследований небольшого масштаба или с использованием методов качественного анализа.

⁵ Bazoglu and others, *Monitoring Security of Tenure in Cities: People, Land and Policies*, sect. 5.2.2.

Обследование для статистического измерения уровня неравенства в городах

13. Обследование для статистического измерения неравенства в городах представляет собой разновидность выборочного обследования и предусматривает использование трех инструментов, каковыми являются анкеты с вопросами, касающимися домохозяйств, женщин и местного сообщества в целом. Такие обследования проводятся в городах с охватом вероятностной выборки, включающей от 1000 до 4000 домохозяйств. Для проведения таких обследований необходимо определить генеральную совокупность объектов статистического наблюдения на уровне конкретного города и отразить ее на карте. Поскольку изначально проведение обследований этого вида было связано с необходимостью получения данных для контроля за ходом осуществления Повестки дня Хабитат и показателями достижения целей в области развития, сформулированных в Декларации тысячелетия, в используемых в рамках обследования анкетах также содержатся блоки вопросов, относящихся к другим тематическим областям.

14. В число примеров основных вопросов, включаемых в анкеты обследования для статистического измерения уровня неравенства в городах, входят следующие.

- a) Являетесь ли Вы владельцем или арендатором этой квартиры (этого жилья)?
- b) (для владельцев) Имеется ли у Вас один из перечисленных ниже документов, подтверждающих Ваши права на это жилье? (список документов прилагается)
- c) Позволяет ли этот документ улучшать Ваше жилье?
- d) Позволяет ли он (этот документ) Вам наследовать это жилье или продать его?
- e) Дает ли он Вам права на землю (полные/долевые)? (да/нет)
- f) (если да) Дает ли он право на застройку/хозяйственное освоение земли?
- g) Право на продажу/наследование?
- h) (для арендаторов) Лежит ли в основе Ваших отношений с владельцем жилья официальный договор?
- i) Лежит ли в основе Ваших отношений с владельцем жилья неофициальная договоренность?
- j) (если нет) Сдавали ли Вы занимаемое Вами жилье в субаренду?
- k) Слышали ли Вы о каких-либо случаях принудительного выселения в Вашем городе? (да/нет)
- l) (если да) Уверены ли Вы в том, что власти окажут Вам помощь, если Вас будут выселять в принудительном порядке?

Включение блока вопросов, касающихся гарантий имущественных прав на недвижимость, в анкеты, заполняемые в ходе обследований домохозяйств

15. Сфера тематического охвата большинства обследований домохозяйств (демографические, экономические и социальные характеристики и физическое состояние жилья) более или менее однотипна. За пределами обследований остается обычно один аспект: гарантии имущественных прав на землю. Поэтому в анкеты, заполняемые в ходе обследований домохозяйств, и, если это возможно, в анкеты, конкретно касающиеся женщин, следует включать блок вопросов относительно гарантированности имущественных прав на землю. ООН-Хабитат в порядке эксперимента уже включала отдельные вопросы такого рода в раздел анкеты, касающийся женщин, в ходе обследований, проводившихся в ряде городов, в том числе в Аккре, Дакаре, Хаме (Сирийская Арабская Республика), Дакке, Мумбае и Калькутте (Индия) и Сан-Паулу (Бразилия). Примеры различных показателей, которые можно было бы рассчитывать в случае включения блока соответствующих вопросов в анкеты того или иного периодически проводимого обследования, приводятся в таблице, содержащейся в разделе III.D.

Включение в анкеты переписей населения и жилищного фонда вопроса о виде документа

16. Как правило, в анкеты переписей населения и жилищного фонда включается вопрос о праве собственности на дом, например в следующей формулировке: «Являетесь ли Вы владельцем или арендатором этого жилья?». Этот вопрос рекомендуется дополнить вопросами о видах документов. Вместе с тем в связи со сложностью задачи проведения переписи населения рекомендуется проводить также действенные информационно-разъяснительные кампании и документировать и распространять информацию о конкретных практических примерах, в число которых входит пример проведенной в 2004 году переписи населения в Алеппо, Сирийская Арабская Республика, в анкету которой был включен блок вопросов для определения дополнительных показателей, относящихся к городскому населению.

Обследования, проводимые на основе небольшой выборки, и использование методов качественного анализа

17. При отсутствии финансовых средств или поддержки со стороны партнеров для проведения крупномасштабных обследований и переписей населения одним из альтернативных вариантов может являться проведение обследований на основе небольшой выборки или использование методов качественного анализа. Считается, что такой подход приносит пользу на местах — заинтересованным сторонам, директивным органам, гражданскому обществу и населению, — обеспечивая вклад в разработку городских и национальных стратегий и планов. Результаты обследований, проводимых на основе небольшой выборки, в сочетании с анализом полученных данных могут позволять получать общее представление о примерном числе домохозяйств, имеющих документы, обеспечивающие гарантии имущественных прав. Чтобы получить вполне ясное представление о распределении домашних хозяйств по признаку степени гарантированности имущественных прав на землю, было бы достаточно включить в выборку 500–700 домохозяйств. Вид выборки (целенаправленная выборка), который целесообразно использовать в этом случае, удобен на практике

и обеспечивает результативность затрат, поскольку при отборе «гнезд» и/или домохозяйств не требуется соблюдать правила, обязательные при формировании вероятностной выборки.

В. Наблюдение за осуществлением гарантий имущественных прав применительно к земельным ресурсам: обследования на уровне местных сообществ

18. Одним из новаторских подходов в контексте предлагаемой методологии является проведение обследований осуществления гарантий имущественных прав на недвижимость на уровне местных сообществ, результаты которых могут наноситься на карты объектов недвижимости, оцениваться по количественным и качественным параметрам и анализироваться. При оценке степени гарантированности имущественных прав на недвижимость на уровне отдельных земельных участков/населенных пунктов рекомендуется учитывать следующие аспекты: а) историю правоотношений, связанных с данным участком земли; б) текущий правовой статус данного участка земли; с) географические аспекты имущественных прав на землю; а также d) соответствие характера землепользования планам.

19. Другим подходом, чрезвычайно важным для наблюдения за осуществлением гарантий имущественных прав применительно к земельным ресурсам, является анализ физического состояния и правового статуса земли на уровне населенных пунктов. Хотя получаемые в ходе обследований домохозяйств показатели отражают положение отдельных семей в том, что касается гарантий имущественных прав на недвижимость, оценить динамику изменений правового статуса земли и планов на основе одних лишь обследований домохозяйств или переписей населения невозможно. Сведения о правовом статусе и физическом состоянии земли представляют собой важнейшую составляющую системы всестороннего наблюдения. Директивным органам, занимающимся поиском промежуточных решений в отношении гарантий имущественных прав на недвижимость домохозяйств, обосновавшихся на городской земле без соблюдения установленных формальностей, необходима информация на уровне населенных пунктов/отдельных земельных участков.

20. Директивным и плановым органам, прорабатывающим вопросы улучшения состояния неформальных поселений, необходима информация двух видов. Во-первых, это информация о типе правообладателя, который может осуществлять определенные права в отношении земельного участка (государственная, коллективная или частная собственность). Во-вторых, им необходима информация о правовом статусе земельного участка с привязкой к землеустроительным планам, определяющим вид землепользования. Большинство крупномасштабных программ, в рамках которых предлагались промежуточные решения в плане имущественных прав на недвижимость (например, в Турции и на Филиппинах), имели отношение к неформальным поселениям на государственной земле. В планах, подготовленных на основе таких программ, во многих случаях предусматривается выделение земли для строительства объектов инфраструктуры и городской сферы услуг, а также для создания природоохранных зон. В ходе подготовки таких планов удавалось находить альтернативные решения. Еще одним аспектом, который подлежит учету, являются физические/

геологические характеристики. В тех случаях, когда поселения расположены в опасных зонах (например, в опасной близости от маршрутов движения общественного транспорта или в районах, где вероятен сход оползней и затопление), альтернативные варианты постепенного урегулирования земельных отношений невозможны.

С. Наблюдение за осуществлением гарантий имущественных прав на недвижимость на уровне нормативного регулирования: индекс состояния нормативно-правовой и институциональной базы

21. ООН-Хабитат разработала индекс состояния нормативно-правовой и институциональной базы и два показателя для отслеживания прогресса в сфере нормативного регулирования на уровне городов/стран⁶. При расчете этого индекса используется информация, касающаяся, в частности: а) случаев выселения; б) мер правовой защиты и превентивных мер; в) административного управления земельными ресурсами; а также д) рынков земли. По итогам экспериментального расчета значений индекса для ряда городов информация по рынкам земли была исключена из сферы охвата. Индекс призван служить двум одинаково важным целям. Во-первых, если он будет рассчитываться по большому числу городов, то его значение как отдельный показатель могло бы использоваться для проведения сопоставлений внутри стран, а также на региональном и глобальном уровнях. Во-вторых, в тех городах, в которых обследования для статистического измерения уровня неравенства проводятся одновременно с расчетом значения индекса состояния нормативно-правовой и институциональной базы, значения показателей, полученных благодаря этим мероприятиям, можно было бы синтезировать для получения полной картины (охватывающей и физических лиц, и нормативное регулирование) положения дел с гарантированностью имущественных прав на недвижимость.

22. В отличие от количественных показателей, рассчитываемых по итогам обследования для статистического измерения уровня неравенства в городах, индекс состояния нормативно-правовой и институциональной базы предназначен для отражения качественных характеристик. Процесс сбора данных (выбор ключевых респондентов, представляющих различные группы правообладателей, и проведение совещания группы экспертов) сопряжен с качественным анализом. Однако для того чтобы прийти к итоговому выводу, экспертам предлагается дать балльную оценку нормативно-правовой базе и соответствующим учреждениям. И хотя общий балл, выставляемый на завершающей стадии этого процесса, определяется на основе специальных знаний, практического опыта и результатов интенсивных обсуждений и дискуссий на совещании группы экспертов, он остается субъективной оценкой, которая должна быть дополнена данными обследований домохозяйств и обследований на уровне местных сообществ.

⁶ Ibid., sect. 3.4.

D. Инструменты статистического измерения, используемые для определения отдельных показателей

23. Важно отметить, что типы показателей различаются в зависимости от типов инструментов, используемых для сбора информации (см. таблицу). Данные о процентной доле домохозяйств, имеющих документы, обеспечивающие или не обеспечивающие гарантии имущественных прав на недвижимость, могут быть получены только посредством проведения обследований домохозяйств и переписей населения и жилищного фонда. В дополнение к информации о доле домохозяйств, имеющих такие документы, благодаря проведению обследования для статистического измерения уровня неравенства в городах можно получить сведения о фактическом или предполагаемом числе случаев выселения, а также о праве продавать или наследовать землю. Обследования на основе небольшой выборки, экспресс-оценки, оценки на уровне местных сообществ и расчет индекса состояния нормативно-правовой и институциональной базы позволяют получать подробную информацию, но проводятся без опоры на репрезентативную выборку населения, земельных участков или норм регулирования и поэтому не предназначены для определения показателей, отражающих долю домохозяйств, имеющих документы на недвижимость, или фактическое или предполагаемое число случаев выселения. Эти инструменты позволяют давать только качественную оценку типов документов. Несмотря на это, они способны обеспечивать значительный объем качественной информации, которая может использоваться для оценки неформальных имущественных прав на землю, особенно в рамках земельных кадастров.

Инструменты статистического измерения, используемые для определения отдельных показателей

Показатель	Обследование домохозяйств с использованием до-полнительной ан-кеты (неполное об-следование для статистического измерения уровня нера-венства в го-родах)	Обследование до-мохозяйств с ис-пользованием до-полнительной ан-кеты (неполное об-следование для статистического измерения уровня неравенства в го-родах)	Перепись населения и жилищного фонда	Обследование на основе небольшой выборки	Экспресс-оценка	Оценка на уровне местного сообщества	Индекс состояния нормативно-правовой и институцио-нальной базы
Процентная доля домохозяйств, имеющих доку-менты, не обеспе-чивающие гаран-тий	X	X	X				
Приблизительная процентная доля домохозяйств, имеющих доку-менты, не обеспе-чивающие гаран-тий				X	X	X	X

Показатель	Обследование для статистического измерения уровня неравенства в городах	Обследование домохозяйств с использованием дополнительной анкеты (неполное обследование для статистического измерения уровня неравенства в городах)	Перепись населения и жилищного фонда	Обследование на основе небольшой выборки	Экспресс-оценка	Оценка на уровне местного сообщества	Индекс состояния нормативно-правовой и институциональной базы
Процентная доля домохозяйств, имеющих право продажи/наследования		X					
Процентная доля домохозяйств, подвергнутых выселению		X					
Процентная доля домохозяйств, члены которых опасаются выселения		X					
Процентная доля женщин, опасющихся выселения		X					
Процентная доля населения, неформальные имущественные права которого на землю могут быть урегулированы					X	X	
Учет неформальных имущественных прав на землю в земельных кадастрах							X

Источник: Nefise Bagozlu and others, Monitoring Security of Tenure in Cities, Land and Policies (Nairobi, United Nations Human Settlements Programme, 2011), table 4.5.

IV. Выводы и рекомендации

24. В деле разработки системы наблюдения за осуществлением гарантий имущественных прав на недвижимость достигнуты значительные успехи. С учетом сложного характера этих гарантий целесообразно проводить их оценку на трех различных уровнях: на уровне физических лиц, на уровне земельных ресурсов и на уровне нормативного регулирования. Что касается первого из этих уровней, то источником полезной информации о документах, а также о фактическом и предполагаемом числе случаев выселения и преимуществах, связанных с гарантированностью имущественных прав на недвижимость, мо-

гут служить такие обследования, как обследование для статистического измерения уровня неравенства в городах, которое было впервые проведено ООН-Хабитат в 2003 году. Когда проведение специального обследования не представляется возможным, например из-за нехватки ресурсов, то дополнительные вопросы в целях получения информации о документах и выселениях могут включаться в анкеты, используемые при проведении таких периодических обследований, как обследования демографических характеристик и состояния здоровья и обследования по многим показателям с применением метода гнездовой выборки. Еще одним важным инструментом получения информации о документах являются переписи населения и жилищного фонда. Для оценки неформальных земельных отношений или земельной политики на уровне городов или стран результаты этих обследований и переписей могут дополняться результатами, получаемыми в ходе проведения предполагающих качественный анализ оценок, таких как экспресс-оценки, оценки на уровне местных сообществ и обследования на основе небольшой выборки, или в ходе расчета индекса состояния нормативно-правовой и институциональной базы. Сочетание всех этих инструментов позволяет получать комплексную информацию, касающуюся гарантий имущественных прав на недвижимость.

25. Использование описываемой в настоящем докладе методологии национальными статистическими управлениями будет в значительной мере способствовать совершенствованию наблюдения за осуществлением гарантий имущественных прав на недвижимость в городах, что, как отмечается в рекомендациях, содержащихся в докладе Группы видных деятелей высокого уровня, озаглавленном «Новое глобальное партнерство: искоренение бедности и преобразование экономик посредством устойчивого развития», имеет стержневое значение в контексте повестки дня в области развития на период после 2015 года.

26. Комиссии предлагается принять настоящий доклад к сведению.