

‘About IUT’

Автор: Prof. Yelena Shomina

Деятельность международного союза квартиросъемщиков



Международный союз квартиросъемщиков (International Union of Tenants) – это неполитическая неправительственная организация, которая имеет консультативный статус в Экономическом и Социальном Совете ООН (ECOSOC UN). Она действует на демократических началах с 1926 года, когда в Вене был созван первый конгресс национальных Организаций Квартиросъемщиков Европы. К этому времени было создано 17 таких национальных организаций. В мае 1926 был избран Совет Союза Квартиросъемщиков с представителями из Австрии, Швейцарии, Германии, Швеции. Конгресс "Internationale Mieteralliance" утвердил послание европейским союзам, затрагивающее различные вопросы, многие из которых стоят на повестке дня в отдельных государствах мира и по сей день. До начала войны Штаб-квартира организации находилась в Австрии, а в период 2 мировой войны ее деятельность была прекращена. Союз был возрожден заново в 1955 году, с тех пор его штаб-квартира находится в Швеции.

В соответствии с уставом МСК существует три типа членства

- участие - Участники платят ежегодный взнос, имеют представителя в Совете и имеют право голоса.
- сотрудничество - Сотрудничающие не должны платить взносы и голосовать, но могут обсуждать и участвовать в мероприятиях
- наблюдение – в этом случае вы можете только присутствовать и наблюдать за выступлениями и принятием решений.

Сегодня в Союз входят □55 национальные и региональные организации в 45 странах мира, включая национальные организации практически всех западноевропейских стран (кроме Люксембурга и Испании), а также организации Канады, Индии, Танзании, Уганды, Бенина и Австралии. Хорошие отношения налажены у Союза и с национальными организациями США. Недавно созданы организации Квартиросъемщиков в Чехии, Польше, Венгрии и Хорватии. Бывший Советский Союз представлен созданной в апреле 1994 г. Национальной организацией квартиросъемщиков Эстонии. Попытки создания Союза Квартиросъемщиков уже были предприняты на Украине.

Самые крупные члены Союза, как уже отмечалось, национальные организации Германии и Швеции. Есть несколько стран, которые представлены в Союзе несколькими

национальными организациями (Италия, Канада, Англия, Швейцария). Это связано с тем, что в Италии организации, представляющие интересы квартиросъемщиков, создавались профсоюзами - коммунистическими, социалистическими, католическими, и каждая организация имела свою национальную организацию квартиросъемщиков. Наличие 3-х организаций квартиросъемщиков в Швейцарии связано с особенностями страны с разноязычным населением.

В США национальной организации такого типа нет вообще, хотя в начале 70-х организации квартиросъемщиков были в 38 штатах (Сейчас остались в 10). Это было связано с жилищной политикой президентов Рейгана и Буша, сильно затруднившей получение средств такими организациями от церкви и других благотворительных фондов. Некоторые сохранившиеся организации планируют стать членами МСК.

Задачи Международного Союза Квартиросъемщиков сформулированы следующим образом:

1. Защищать интересы квартиросъемщиков;
2. Добиваться реализации права каждого на качественное жилье в хорошей жилой среде;
3. Гарантировать доступность недорогого жилья;
4. Обеспечивать демократические права квартиросъемщиков и жителей во всех сферах, связанных с жильем;
5. Содействовать обмену информацией и сотрудничеству входящих в Союз национальных организаций.

Реальные действия Международного союза квартиросъемщиков включали:

1. Организацию обмена опытом и идеями на международных встречах, конференциях и образовательных курсах;
2. Помощь в установке личных контактов между членами организации;
3. Участие в работе различных международных и региональных организаций ООН по проблемам жилья и жилищного строительства;
4. Представление интересов Квартиросъемщиков в других международных организациях, в частности, в Европейской Комиссии, сотрудничество с Международной Коалицией ХАБИТАТ, Европейской Сетью Исследователей Жилья, Международным Союзом Риэлтеров;
5. Издание журнала «**Global Tenant**» и разного рода информационных материалов и пособий;
6. Активная помощь созданию национальных организаций квартиросъемщиков;

7. Поддержка и организация проведения в разных странах **Международного дня Квартирольщиков** – ежегодно первый понедельник Октября.

В 2008 году МСК открыл свой офис в Страсбурге и активно принимает участие в обсуждениях жилищных вопросов современной Европы.

За последние 15 лет МСК разработал и активно продвигал на международном и национальных уровнях ряд документов, которые отражают серьезное расширение сфер интересов организации – от собственно прав квартиросъемщиков к качеству городской среды в самых разных ее измерениях. Были приняты «Хартия квартиросъемщика», "Программа Дом и Микрорайон", "Евро-квартиросъемщик". Многие положения этих программ и документов стали ориентирами в разработке требований и собственных программ для организаций квартиросъемщиков в разных странах мира.¹ Одно из важных требований МСК, сформулированное в «Хартии квартиросъемщика»: "Через свои организации, квартиросъемщики должны иметь право участвовать в процессе принятия решения, в процессе обсуждения планировки новых жилых районов и права участия в разработке проектов жилой среды микрорайонов."

Были сформулированы требования к жилым домам и квартирам, к разнообразию типов домов, к предоставлению услуг, к открытому пространству и зеленым насаждениям, к средствам транспорта, к гигиеническим условиям, к восстановлению старых домов.

Борьба квартиросъемщиков разных стран продолжается

Рисунок США



¹ См. Нильссон Н. Международный Союз Квартирольщиков как пример сотрудничества жителей на мировом уровне для организации социального и политического влияния на национальном уровне. 1998, рукопись, личный фонд автора. Снять

Рисунок
Демонстрация
квартиросъемщиков
в Амстердаме
с требованием
снижения квартплаты



Рисунок Гонконг,
2005



Рисунок
протестуют
ЖКХ и Жилищного кодекса
Ярославль, 2005 г.



Collaboration of IUT and Russia

Взаимоотношения России и Международного союза квартиросъемщиков насчитывают уже более 15 лет, хотя до сих пор, в отсутствие Российской организации нанимателей, эти отношения развивались, в основном, между экспертами. За эти годы многие документы и те материалы, которые описывают полезный для нас опыт, были переведены на русский язык. Было несколько обменов группами и международных дискуссий. Весной 2007 года Магнус Хаммер был гостем российской Сети школ жилищного просвещения и выступил в Государственном университете – Высшая школа экономики на круглом столе "Роль и место интересов нанимателей жилья в жилищном движении на современном этапе", на котором Магнус Хаммер был Почетным гостем. Присутствовали депутат Госдумы Галина Хованская, научный руководитель Высшей школы экономики Евгений Ясин, декан факультета прикладной политологии Марк Урнов, эксперт Фонда "Новая Евразия" Константин Шишка, представители организаций жилищного движения и жилищного просвещения со всей страны.



Рисунок

Фото Шомина выступает на Конгрессе Международного союза квартиросъемщиков в Берлине, сентябрь 2007 г.

Ниже я привожу небольшой кусок его выступления, который, в какой то мере , можно считать и программным для дальнейшей деятельности создаваемой сейчас в России организации поддержки нанимателей жилья:

«Мы в Международном союзе квартиросъемщиков считаем, что настало время для правительств, национальных и местных, вновь взять в свои руки политическую инициативу.

В целях оказания поддержки социальной и экономической интеграции, эти инициативы, касающиеся сдаваемого внаем жилья (социального и частного), должны включать следующие:

- Прекратить дальнейшую распродажу жилья, находящегося в государственной или муниципальной собственности (если такое жилье еще осталось!);
- Восстановить государственные фонды, необходимые для строительства муниципального жилья;
- Обеспечить налоговые и иные льготы, такие как низкопроцентные социальные займы, для строительства частного предназначенного для сдачи внаем жилья, определенная часть которого бронируется для семей с низким и средним доходом, студентов, молодых людей, одиноких матерей, пожилых граждан, иммигрантов, и т.д. (как это сделано в Вене);
- Строить привлекательное в архитектурном отношении социальное и частное жилье под контролем городских органов власти;
- Обеспечивать качественные стандарты социального жилья на том же уровне, что и качественные стандарты частного жилья в городе (государстве);
- Для того чтобы приблизить институт найма жилья к институту частного владения жильем, а также для того, чтобы повысить привлекательность найма жилья, необходимо обновить нормативную базу, регламентирующую эти вопросы, с тем, например, чтобы обеспечить право нанимателей на пожизненный найм;
- Квартплата должна быть доступна для граждан с низким уровнем доходов;
- Способствовать и поддерживать инициативы, исходящие от жителей и **направленные на создание ассоциаций жильцов или квартиросъемщиков, т.е., стимулировать участие квартиросъемщиков!**

Работать с НКО не всегда легко, но я гарантирую вам, что такая работа достойна ваших усилий! А работа добровольцев не отягощает муниципальные бюджеты и определенно способствует социальной интеграции.

Нам необходимы политики и юридическая экспертиза министерств юстиции для того, чтобы установить границы того, что люди могут или не могут делать.

Нам нужны мужественные политики и государственные служащие с видением, которые, например, не побоятся вновь применить старомодное слово «Солидарность» и продемонстрировать сочувствие к своим согражданам.

Потому что в этом как раз и кроется вся проблема»².

Магнус Хаммер остановился на проблемах, с которыми приходится сталкиваться европейцам. Многие из них знакомы россиянам - быстро растущая квартплата, правило "нет адреса - нет работы", "невидимые" домовладельцы и многие другие. Но есть и специфические: в частности, нередко люди в Восточной Европе страдают из-за последствий закона о Реституции. Когда дома возвращаются прежним владельцам, плата за проживание становится непосильной. Сегодня треть населения объединенной Европы снимает жилье, но далеко не везде "квартирный вопрос" решается цивилизованно. "Мой профессиональный идеал - Вена", — сказал Хаммер. В этом городе, в частности, заботятся об эмигрантах. Гость показал собравшимся фотографию дома, где проживают эмигранты из Боснии - с садом на крыше, собственной прачечной и даже бассейном.



Оживление в зале вызвали и другие интересные подробности - например, если в Европе вы видите дом, фасад которого щедро увешан "тарелками" спутникового ТВ, это вовсе не значит, что там проживают богатые люди. "Тарелки" — явный признак того, что в доме поселились эмигранты, предпочитающие смотреть программы на родном языке.

"У нас нет Реституции, — вернула аудиторию к российским реалиям Галина Хованская, — но в полном объеме существует проблема ветхого жилья. К сожалению, в муниципальной и госсобственности остался практически весь аварийный фонд. Ситуация стала опасной - 81 тысяча строений находится в аварийном состоянии, есть обрушения с человеческими жертвами. Люди могут вытерпеть многое, но когда гибнут близкие, они способны на все. Государство вспомнило о старых обязательствах, но не торопится их выполнять. Лучше отдать долг Парижскому клубу, чем своим гражданам - такая у нас психология".

² Магнус Хаммер. Выступление в ГУ-ВШЭ 3 апреля 2007 г. Личный архив автора

"Я не сторонник того, чтобы предъявлять сегодня чрезмерные требования к государству, — не согласился с депутатом Евгений Ясин. — Потому что если вспомнить все обязательства, которые государство взяло на себя и не выполняет, от всех наших резервов ничего не останется в течение нескольких недель. Мне кажутся важными другие вопросы: готовы ли объединиться квартиросъемщики и собственники жилья? способны ли они отстаивать свои интересы? насколько развито гражданское общество, способное защитить их права? И здесь выводы неутешительные. Пока самый прогрессивный отряд в нашем обществе - автомобилисты. (Все помнят историю с Олегом Щербинским с Алтая, которого пытались сделать виновным в ДТП, повлекшим смерть губернатора Евдокимова. Тогда на защиту Щербинского поднялись российские автомобилисты - прим. авт.) А вторым должны стать квартиросъемщики".³

Во время своего визита Магнус Хаммер посетил квартиры москвичей, встретился с активом Сети школ жилищного просвещения. Его визит, безусловно, вызвал всплеск интереса к проблеме нанимателей жилья и способствовал развертыванию проекта по созданию Российской Ассоциации нанимателей жилья (см. 2.5.1).

Про приватизацию жилья и отношение к ней национальных организаций квартиросъемщиков⁴.

Приватизация жилья прошла в разных странах. Например, в **Англии**, с начала принятия закона «О праве на выкуп квартир» (Right to Buy) в 1980 году около 1,9 миллионов арендных муниципальных жилищ (квартир и односемейных домов) было выкуплено живущими в них квартиросъемщиками. Это в известной мере вызвало и растущую поляризацию английского общества, потому что этим правом в первую очередь воспользовались более состоятельные люди, жившие в более благоприятных районах в хороших домах. Передача же муниципальных домов в руки «социальных домовладельцев, которыми являются жилищные ассоциации, не является «приватизацией», потому что жилищные ассоциации являются «организациями Третьего сектора» с четкими социальными целями.

Сегодня вопрос приватизации уже не актуален для Англии, однако там уважают решение местных жителей и их организаций. Организации квартиросъемщиков протестуют против такой передачи жилья, которая негативно сказывается на положении квартиросъемщиков. Некоторые локальные организации жителей хотят взять на себя весь жилой фонд и всю ответственность по управлению. По заявлению Английской организации

³ Материалы с сайта www.hse.ru

⁴ По материалам Международного союза квартиросъемщиков. Личный архив автора.

квартиросъемщиков: «Мы это поддерживаем и считаем, что местные власти также должны поддерживать такие проекты местных сообществ (communities)»⁵

По мнению **Австралийского** союза квартиросъемщиков, только существование арендного жилья может гарантировать крышу над головой для малообеспеченных жителей, и расходы на жилье, не превышающие 30% доходов семей.

В **Финляндии** Союз квартиросъемщиков не возражает, если муниципальные дома продаются профессиональным арендным компаниям, которые хорошо их обслуживают, и при этом сохраняют «разумную квартплату». Однако если будут приватизированы квартиры, то это приведет к резкому сокращению арендного жилья, особенно в столице.

Длительное время **французская** организация защиты жилищных прав CNL требовала, чтобы государство поддерживало в первую очередь арендный сектор жилья, а не собственный, и муниципальное арендное жилье больше, чем частное. «До тех пор, пока будет трудно найти доступную квартиру, мы будем придерживаться именно этой позиции, даже понимая желание многих квартиросъемщиков стать собственниками». Сегодня особенно важно строить много арендного жилья, потому что по закону, принятому в 2006 г, около 400 тысяч семей могут обратиться в суд, если государство не предоставит им жилье.

Союз квартиросъемщиков **Германии** очень много делает, чтобы предотвратить продажу муниципального жилищного фонда иностранным инвесторам. Он считает это своей главной задачей в ближайшее время. Для этого Союз использует различные методы – от классического лоббирования своих интересов, распространения листовок, до организации политических дискуссий и референдумов.

Активно возражают против приватизации в **Италии, Японии, Македонии, Словении.**

Национальная Организация квартиросъемщиков **Голландии** поддерживает свободу выбора, а потому и возможность квартиросъемщиков покупать жилье. Однако, она настаивают на одном условии - это не должно привести к сокращению социального и частного арендного жилья. Нужно, чтобы дома продавались социальным домовладельцам в лице жилищных ассоциаций.

В **Норвегии** возражают против продажи муниципалитетом г. Осло муниципальных квартир – однако, даже при этом, стремятся поддержать квартиросъемщиков, которые хотят выкупить свои квартиры и консультируют их по этим вопросам (как финансировать покупку, планы по реконструкции, права и обязанности и проч.)

Национальные организации квартиросъемщиков и созданный в 1926 году Международный союз квартиросъемщиков оказывают большое влияние как на национальные жилищные программы и политику, так и на направления европейской жилищной политики.

Данные по контакта.

Russian Tenants Association
Некоммерческое партнерство
«Ассоциация нанимателей жилья «РАНЖ
E-mail: elenia2000@mail.ru
Internet: www.ranj.ru