



Вся власть — квартиросъемщикам...

Как это делается в Швеции?

Раиса Санжицыренова — председатель Региональной общественной организации «Центр поддержки местного самоуправления» не первый год изучает опыт развития организаций нанимателей жилья как одного из направлений жилищного движения. В ноябре 2008 года она прошла стажировку в Швеции в числе участников тематических объединений, работающих в сфере ЖКХ. Целью этой поездки стало знакомство с лучшим европейским опытом социального партнерства в жилищной сфере. Сегодня Раиса Константиновна — гость редакции журнала «Строительство&Интерьер».

— Жилищный рынок Швеции представляет 4,4 млн. домовладельцев и примерно 1,4 млн. арендаторов жилья. 45% общественных (муниципальных) собственников, 55% частных собственников. В Швеции нет частной собственности на квартиры. Объектом собственности может быть только здание — коттедж или многоквартирный дом. Наиболее распространенная форма собственности жилья — кооперативная. Дом принадлежит кооперативу, а граждане, вступая в него, выкупают долю собственности в доме, дающую право на пользование определенной квартирой. Тот, у кого нет своего дома, ни квартиры в кооперативном доме, жилье снимает.

Итак, в Швеции квартиры не продают, а только арендуют. Уровень квартплаты определяется на переговорах между муниципальной жилищной компанией и городской ассоциацией квартиросъемщиков. По данным Шведского Союза квартиросъемщиков, наниматели в Стокгольме представлены одной третей всех членов организации. Всего в стокгольмской организации — 140 000 членов, что составляет 40% всех нанимателей в Швеции. Организация ведет переговоры от имени 340 000 квартир с 5 000 собственниками домов, как муниципалитетами, так и частными компаниями. Переговорная система в Швеции — уникальна. Принцип жи-

лищный политики — неизбирательный, арендный сектор открыт для всех жителей, независимо от доходов. Качество арендного жилья сопоставимо с частным сектором жилья. Организация защищает права нанимателей. «Сохранность найма» — отсутствие риска, что откажут в аренде. Основной принцип найма: «хороший жилищный стандарт по доступным ценам». В то же время квартплата должна быть выгодна и домовладельцам. Они должны иметь деньги, чтобы развивать и поддерживать жилищный фонд. Организация ведет несколько типов переговоров: ежегодные переговоры по поводу квартплаты на следующий год, перегово-

ры по квартплате за новое жилье, переговоры по поводу капитального ремонта. Они проходят в два этапа: с муниципалитетами и с частными компаниями. Переговоры ведутся не только от имени членов организации, но и от имени всех нанимателей. С муниципалитетами переговоры ведутся о долгосрочной неприбыльной стратегии квартплаты. Вся прибыль муниципальных организаций инвестируется в свою деятельность. Перед началом переговоров компании демонстрируют экспертам организации бюджет на следующий год. Они его анализируют на предмет приоритетов кампании и соударения с приоритетами жителей. Если организация согласна с общим бюджетом кампании, только после этого определяется размер квартплаты, который соответствует установленным стандартам (размер квартиры, местоположение дома и т.д.). Решение о размере квартплаты принимают избранные представители. Переговоры делятся с середины октября до 31 декабря при оптимистичном сценарии. Достигнув решения, организация информирует своих членов, потом — всех остальных нанимателей. Если договоренности достичь не удается, то формируется согласительный комитет на национальном уровне, который принимает решение в случае неудавшихся переговоров.

В структуру квартплаты входит отопление, о стоимости которого договаривается муниципалитет. Электроэнергия не входит в квартплату. Жильцы могут сами выбрать компанию-поставщика электроэнергии. Квартплата в Стокгольме составляет от 350 крон за квадратный метр в год до 2 000 крон.

Программа стажировки была достаточна насыщенной. Состоялось множество интересных встреч. Так, мы посетили организацию «Ассоциация муниципальных жилищных компаний Швеции» (SABO). SABO сама строит и сама эксплуатирует свой жилой фонд. В домах SABO живет около 1,4 миллиона человек.

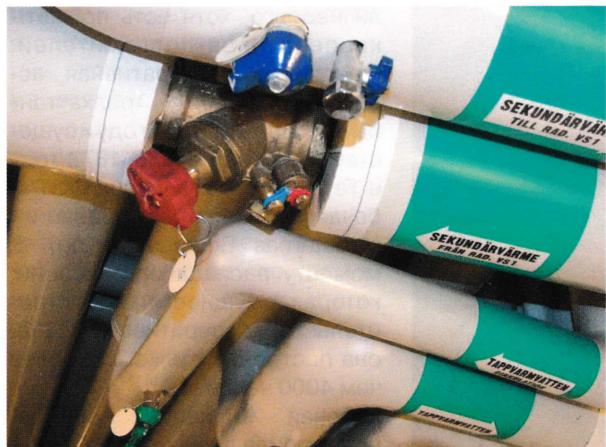
В Швеции около 20% жителей живут в квартирах, предоставляемых муниципальными жилищными организациями. В сред-

нем за свою жизнь шведы меняют место жительство 10—11 раз. В возрасте 19—23 года молодые люди уезжают из семьи родителей туда, где есть больше возможностей работать или учиться в колледже, в 24—28 лет они едут в большие города учиться в университетах. Создав свою семью (около 30 лет), шведы едут из больших городов в маленькие муниципалитеты, где можно более комфортно воспитывать детей. Когда дети вырастают и уезжают из семьи, родители меняют жилье на меньшее. Таким образом, многие не становятся собственниками, проводя всю жизнь в арендованном жилье. Как мы узнали на встрече в SABO, в Швеции не может быть ситуации, когда бедный человек не имеет жилья. В стране довольно много пустующих квартир, хотя и не в столице, а в более мелких муниципалитетах, в большинстве своем на севере страны. В Швеции нет понятия «социальное жилье» как жилье для бедных. Здесь все равно, беден ты или богат, у муниципалитета жилье для всех.

Все члены SABO платят членские взносы. В ассоциации 250 членов (при общем количестве муниципалитетов Швеции — около 290). Каждый муниципалитет самостоятельно решает, будет ли у них муниципальная жилищная компания, или нет. Жилищные организации, с одной стороны, принадлежат муниципалитетам, с другой стороны — это акционерные общества. Есть и компании, которые являются фондами. По требованиям Евросоюза жилищные компании не могут быть акционерными обществами, а должны быть некоммерческими организациями. Это расхождение представляет трудность для SABO. Кроме муниципальных жилищных компаний, в Швеции есть и частные (коммерческие).

SABO помогает в переговорах о квартплате, которые ведут муниципальные жилищные компании и местные союзы нанимателей. Если на первом этапе переговоров не достигается соглашение, подключается SABO и Шведский союз квартиросъемщиков, и решают проблему на более высоком уровне.

Повышение квартплаты частны-





ми компаниями ориентируется на размер квартплаты в муниципальных компаниях. Если частный домовладелец не содержит свой дом в должном состоянии, то муниципалитет может забрать его и перевести в свою собственность.

В SABO нам показали типовой договор найма, который заключает каждый наниматель с муниципальной жилищной компанией. Удивило то, что в отличие от российского аналога, типовой договор найма в Швеции составляет всего 2 страницы, причем в основном, это тестовый принцип заполнения. Каждый наниматель отвечает на несколько простых вопросов о своем нанимательском прошлом, о требованиях к жилью, а также подписывает обязательства по его добросовестному использованию.

Посетили мы и Шведскую Ассоциацию жилищных кооперативов. Надо сказать, что в Скандинавских странах, в частности в Швеции, кооперативы появились в 1850 г. Однако это были единичные случаи, и эти кооперативы просуществовали недолго, хотя есть приметы кооперативов-долгожителей: шведская «Кооперативная ассоциация рабочих Тролхаттан» были созданы в 1867 году и существует по сей день. В 1872 году в Гетеборге была создана «Рабочая Жилищная Ассоциация» (Arbetarnas Bostadsforening). К моменту распада организации, которая, в сущности, были строительным кооперативом, в 1898, она построила жилье для более чем 4000 человек.

Рабочая Жилищная Ассоциация строила дома для своих чле-

нов. В кооперативных домах некоторые члены были владельцами нескольких квартир, живя в одной и сдавая другие.

После Рабочей Жилищной Ассоциации возникло много других подобных строительных кооперативов, развивающихся независимо друг от друга. После строительства они превращались в обычные ассоциации арендаторов и нанимателей жилья. Некоторые из таких организаций добивались успеха, другие были реорганизованы в компании, сдающие жилье в аренду, третьи обанкротились.

Тем нее менее, в 1916 году была создана кооперативная организация, сочетающая в себе как строительство, так и управление — SKB «Стокгольмская Ассоциация Кооперативов Арендаторов Жилья» (Stockholms Kooperativa Bostadsforening) — которая осталась локальной организацией и действует только в Стокгольме.

Массовым кооперативное движение стало в результате деятельности движения квартиросъемщиков, которые создали свою кооперативную организацию в 1923 году.

Точное количество современных кооперативов неизвестно, но приблизительно равно 12 тыс., которым принадлежат 700 тыс. жилых единиц (речь идет и о квартирах в многоэтажных домах, и об односемейных домах, формирующих большие «кооперативные поселки».) Кооперативный жилой фонд составляет примерно 18% всего жилого фонда страны.

Кооперативное движение формируют несколько крупных ко-

перативных организаций:

- кооперативы, принадлежащие старому потребительскому кооперативу HSB,
- принадлежащие профессиональным кооперативам Svenska Riksbyggen,
- не принадлежащие ни одной из этих организаций.

Кооперативы, принадлежащие HSB или Riksbyggen, называются «привязанными», в то время как не принадлежащие к ним называются «частными» или «независимыми» кооперативами. «Привязывание» к «родительской организации» обеспечивается условиями их устава. В обоих случаях «родительская организация» имеет «конституционное право» назначать одного представителя и одного наблюдателя в совет их дочерних кооперативов, а также утверждать некоторые важные, принимаемые ими решения, особенно, касающиеся их собственности, изменений в финансовых планах, а также любых изменений в их уставах. Особо хотелось бы остановиться еще на одном визите. В соответствии с программой стажировки мы посетили «коллективный дом» в Стокгольме в районе Фэрдкнэпен. Темой встречи и целью посещения коллективного дома стала организация этой модели жилья и самоорганизация его жителей.

Современная модель коллективных домов в Швеции основывается на совместной работе по обслуживанию дома и ответственности за его содержание. Этот коллективный дом был организован 20 лет назад по инициативе Моники Вильям-Олсон и Биргит Кранц. Идея «коллек-



тивной жизни» близка и понятна людям старшего возраста, когда ушли заботы о детях. Необходимость смены квартиры на меньшую, потребность в общении со сверстниками, желание наполнить свою жизнь новым содержанием стали ведущим мотивом в организации такого коллективного дома. Три года понадобилось неутомимым женщинам, чтобы добиться решения муниципалитета в 1989 году о строительстве дома, «который отражал наше представление о своем доме для людей второй половины жизни». Будущие жители принимали участие на всех этапах планировочного процесса, поэтому внутренняя планировка квартир устроена с учетом пожеланий жителей. Дом является собственностью муниципалитета, а его жители — нанимателями квартир. В доме 43 квартиры, состоящие из 1,2, или 3 комнат (плюс кухня) площадью от 37 до 75 кв. метров и общие помещения площадью 400 кв. метров (столовая, библиотека, комната с камином, комнаты отдыха, физической подготовки, складские помещения). В расчете на каждую квартиру приходится дополнительно 7 кв. метров площади общих помещений, которые включены в оплату жилья по найму. Возрастной состав жителей дома от 43 до 89 лет.

Для решения совместных проблем, планирования общих мероприятий жители избирают совет коллективного дома. Помимо указанных вопросов, совет принимает решение о приеме в дом новых жильцов. Желающих жить в таком доме достаточно много, главными условиями являются

ся достижение возраста (старше 40 лет), проживание без детей и активное участие в общественных делах. Половина проживающих в этом коллективном доме имеет работу в городе, но помогает своим более старшим соседям в организации быта. Неработающие пожилые люди, в свою очередь, проявляют заботу о своих работающих соседях: готовят пищу, заботятся о доме. У жителей дома есть свои обязанности и традиции, закрепленные в уставе Дома: каждый должен принимать участие в приготовлении еды и уборке общих мест раз в 6 недель. Это не значит, что все тратят одинаковое время, в Доме действует принцип: «От каждого по возможности». Для нас были очевидны преимущества проживания в таком доме: достаточные «социальные контакты» (*«togetherness»*), их количество каждый определяет для себя сам. Очевидная практическая и экономическая польза коллективного проживания (совместная еда экономит время и деньги, нет необходимости иметь в каждой квартире индивидуальную посудомоечную и стиральную машину, общая мастерская с инструментами позволяет своим умельцам выполнять многие виды работ). Наличие богатой библиотеки, возможность поддерживать физическую форму на тренажерах, уютное помещение с камином и выходом на террасу создают хорошие условия для полноценного отдыха. Возможность принять гостей, детей и внуков и организовать праздник в общих помещениях, а не замыкаться в стенах своих квартир; совместное

приготовление еды, подготовка и проведение мероприятий помогают в установлении позитивных контактов между жильцами. В условиях российской действительности применение опыта подобной организации коллективного дома возможно не в комплексе, а лишь частично, но тогда теряется главный смысл этой проверенной жизнью модели жилья. Самоорганизация жителей по принципу коллективного дома применима к ТСЖ, но всегда ключевую роль играет личность, одержимая идеей комфорtnого проживания в соседском сообществе.

Конечно, переносить шведский опыт на российскую почву «один к одному» — дело безнадежное хотя бы потому, что это скандинавское государство располагает самым крупным в Европе социальным арендным сектором и правительство Швеции тратит на реализацию жилищной политики более 3 процентов валового национального продукта. Однако уже сегодня у «продвинутых» в вопросах ЖКХ соседей мы вполне можем позаимствовать отношение к жилью, самоуважение и отказ от иждивенческой позиции, когда квартиросъемщики не хотят пошевелить даже пальцем ради благоустройства двора, подъезда. С другой стороны, не хотелось бы думать, что нам понадобится не одно десятилетие, пока мы поймем наконец, что поодиночке без коллективного отстаивания своих интересов «бросший в землю» воз ЖКХ с места не сдвинуть.