

GLOBAL TENANT



INTERNATIONAL UNION OF TENANTS' QUARTERLY MAGAZINE

April 2015



Апрель 2015

содержание

редакционный:

Норвегия и Европейский союз
страница 2

О нейтральности на рынке жилья.
страница 3-4

От европейца местном уровне
страница 5-6

Новости из Австралии
страница 7-8

Сан - Франциско
страница 9-10

Французская организация
арендатор CNL является первым!
страница 11

Социальное жилье в Польше
страница 12-13

Энергетика ремонт в Хорватии.
страница 14

Шотландия
страница 15-16

Северная Ирландия сталкивается
дефицит жилья.
страница 17-18

Либерия, Западная Африка
страница 19-20

Улан-Удэ и жилье,
приспособленное к холоду
страница 21-22

2.

Норвегия, ЕС и необходимость гибкого рынка жилья

Хотя Норвегия не является членом Европейского Союза, мы занимаем часть европейского рынка труда. Между 2003 и 2007 годами численность трудовых мигрантов сильно возросла, и с тех пор показатель остается на отметке около 25 000 каждый год. Это в значительной мере способствует процветанию Норвегии на протяжении последнего десятилетия.

Рынок жилья в Норвегии особенный в связи с высоким порогом входа и с ожиданием, что когда вы закончите обучение, вы должны будете купить свою собственную квартиру. Это кажется довольно необычным в европейском контексте.

Рынок аренды недвижимости в Норвегии незначительный и все политические нормы разработаны, чтобы стимулировать высокий уровень домовладения. Это рынок, в который входят трудовые иммигранты. В столице Осло нужно иметь хотя бы €35,000 наличными, чтобы занять €200,000. В общей сложности этого хватит на покупку вами маленькой квартиры на окраине города.

Для большинства иммигрантов это невозможно, поэтому вероятнее они займут небольшие квартиры низкого качества. Причина нашей неопределенности в том, что мы как страна не знаем условий жизни наших трудовых иммигрантов. За последний год этот вопрос получил больше внимания, особенно потому, что некоторые квартиры в Осло были преобразованы из жилых домов в арендуемые комнаты для трудовых иммигрантов.

Данная группа нуждается в жилье, но они не имеют возможности купить квартиру. В будущем союз арендаторов будет заниматься этими вопросами, касающимися как жилой среды, так и более общим вопросом жилья для трудовых иммигрантов.

Мартин Густавсен, советник/консультант "Ассоциации Арендаторов"
Норвежской Ассоциации Квартиросъемщиков, Осло



(Перевела студентка 2 курса Департамента ГМУ НИУ ВШЭ Труфанова Валерия)

CALENDAR

2015

- April 9–11: Asia Pacific Network for Housing Research conference, Gwangju, Korea
- April 14–16: UN Habitat Prep. Com. 2, for Habitat III, Nairobi Kenya
- April 28–May 1: Canadian National congress on Housing and Homelessness, Winnipeg
- June 5–7: Tenants Information Service, TIS Scotland, Annual conference, Glasgow
- June 14–16: French housing week for young people, organised by UNCLLAJ
- June 21–23: National Alliance of HUD Tenants, NAHT, conference, Washington D.C.
- June 23–25: Chartered Institute of Housing Conference & Exhibition, in Manchester
- June 28–July 1: ENHR Annual conference, Lisbon Portugal
- July 8–9: TPAS England's Annual conference, Kenilworth, near Warwick
- September 15–17: Irish Council for Social Housing Conference, in Dublin
- September 25: FEANTSA, European Research Conference on Homelessness, Dublin
- October 5: International Tenant's Day 2015
- October 28–30: Australia: National Housing Conference, in Perth WA
- November 6–8: TPAS Scotland AGM, in St Andrews
- November 18–20: European Housing Agenda Conference, by Habitat for Humanity, in Berlin
- December 14–16: UN ECE Com. on Housing and Land Management, Copenhagen (tentative)

2016

- October 17–21: UN Habitat III, in Quito, Ecuador

For more information on conferences and other events: www.iutnu/conferences.htm

По вопросам нейтралитета в жилищной политике

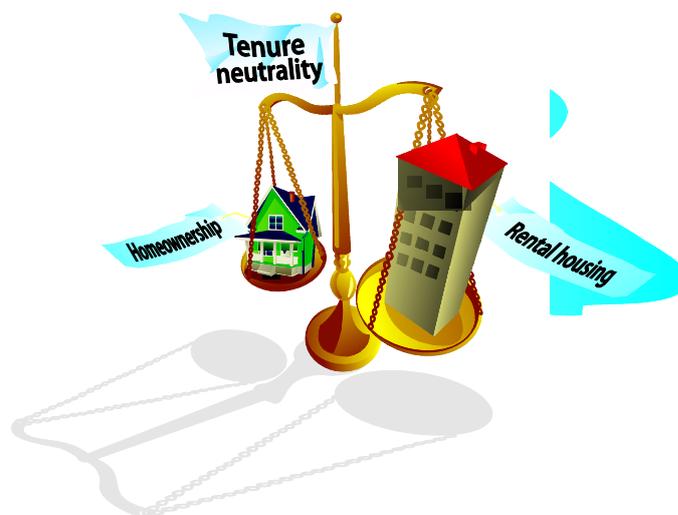
Продолжаются дебаты о нейтральной политике обеспечения жильем и действительном значении этого термина. В случае нейтральной политики, потребитель финансово безразличен между владением жильем или его арендой.

Нейтралитет в выборе формы недвижимости возникает, когда у семьи есть возможность выбора, какая форма обеспечения владения жильем удовлетворяет их в большей степени в их настоящем материальном положении. Многие люди не могут позволить себе покупку дома и могут быть не в состоянии получить ипотечный кредит; многие не хотят быть ограничены жильем в течение длительного времени из-за колебаний на рынке труда и не хотят нести ответственность за техническое обслуживание и ремонт. Сектор арендуемого жилья жизненно необходим для экономики и рынка труда, поскольку это обеспечивает мобильность. Очевидно, что государство не должно способствовать преобладанию домовладений над арендуемым жильем.

Нейтралитет обеспечения жильем – это способ, с помощью которого правительство поддерживает различные формы обеспечения жильем. Тогда потребители жилищных услуг основывают свой выбор между арендой и владением на нематериальных основаниях.

Подробно останавливаясь на этом принципе, нейтралитет заключается в равенстве субсидии на арендную плату и собственное жилье сопоставимого качества.

В некоторых странах субсидии домовладельцам очень высоки и в большей степени обременяют экономику этих государств. Данные субсидии, главным образом в форме налоговых вычетов, обычно в большей мере приносят пользу богатым семьям. Кроме того, субсидии часто оказывают влияние на цены на недвижимость, которые резко увеличиваются в уже дорогих регионах. В таком случае проблемы усиливаются, поскольку строительство для собственников становится, безусловно, самым прибыльным направлением для строительных компаний, которое отрицательно сказывается на строительстве арендного жилья для и доступных жилых площадей для семей со средним и более низким доходом.



По вопросу социального жилья. Международный Союз квартиросъемщиков не защищает предоставление социального жилья в аренду для всех, не ограниченное доходами как некоторые могут подумать. По определению социальное жилье в целом связано с пределом дохода, который варьируется от страны к стране, зачастую согласно культуре и историческим традициям. Согласно IUT, каждое отдельное государство должно определить условия для социального жилья без вмешательства Европейской комиссии.

IUT защищает достойное и доступное жилье для всех как фундаментальную потребность человека и его основное право. Доступ к доступному жилью – один из фундаментальных столпов во всех хорошо функционирующих демократических и политически стабильных обществах.

Богатые домашние хозяйства могут легко найти жилье в странах с рыночной экономикой. Но один только рынок не может решить жилищные проблемы многих домохозяйств с низким доходом, а также молодых семей, мигрантов и всех людей с ограниченными

4.

возможностями и нуждающимися в уходе. Даже семьи со средним уровнем дохода часто оказываются вытеснены из микрорайонов, где преобладают собственные дома..

Социальное жилье и/или жилищные пособия для нуждающихся семей, а также адаптированное жилье, где это уместно, необходимы в борьбе с провалами рынка. Субсидии на предоставление доступного жилья необходимы, но они не должны капитализироваться. Цель субсидии состоит в снижении затрат, а не стимулировать более высокие цены. Субсидии, такие как процентный вычет по ипотечному кредиту, стимулируют спекуляцию, способствуют увеличению строительства, росту арендной платы и снижению доступности жилья.

Социальное разнообразие является желательным и благоразумным, поэтому не стоит строить социальное жилье только для семей с низкими доходами. Мы не должны создавать районы, где будут находиться исключительно самые нуждающиеся семьи. Социальный климат в жилищной области влияет на будущие перспективы семей и людей, живущих там, и это одна из причин, почему многие страны расширили права на доступ к социальному жилью для семей с доходом выше минимального, а также со средним доходом.

Существуют различные подходы и стратегии в разных странах, направленные на создание положительного социального объединения домашних хозяйств, которые должна также принять Комиссия ЕС, а не пытаться отрегулировать.

Свен Бергенштроле, президент IUT

(Перевод Шапелкина Наталия, группа 295, Департамент ГМУ, НИУ-ВШЭ)



Австралия

Социальное жильё Виктории теряет миллионы долларов

В январском докладе комитета по продуктивности содержится информация, согласно которой этого года финансирование данного направления государственной политики упало больше чем на половину по сравнению с периодом с 2010 по 2014 года, в то время как в штатах Новый Южный Уэльс, Западная Австралия и Квинсленд затраты на данную программу увеличиваются каждый год.

В докладе отдельно отмечено, что около 92 жителей Виктории в день получали отказ на просьбу о помощи от агентства по борьбе с бездомностью в прошедший финансовый год. В ответ на это представители агентства заявили о том, что из-за нехватки ресурсов оказать помощь и взять опеку над примерно 22 000 бездомными жителями штата не представляется возможным.

Источник: The Guardian.com

(Перевод Михаила Ращупкина – студента Департамента ГМУ, НИУ-ВШЭ)

Жилищная ответственность: от Европейского до местного масштаба

После запуска Европейской жилищной ответственной инициативы на международном Дне квартиросъемщиков 2014 года в Брюсселе настало время получить поддержку на национальном и местном уровне.



Основной целью инициативы является стимулирование ответственного поведения в сфере ЖКХ. В качестве первого шага выступают два ключевых документа, которые могут быть подписаны заинтересованными сторонами. Первый документ - Европейская декларация о жилищной ответственности – может быть поддержана, прежде всего, всеми заинтересованными сторонами в сфере ЖКХ, в том числе местными органами власти, правительством, неправительственными организациями и финансовыми институтами, а не только арендаторами и организаций арендодателей.

Второй документ – Кодекс поведения и корпоративной социальной ответственности (КСО) – предназначен для жилищных объединений, работающих в секторе доступного жилья. На настоящий момент 60 жилищных компаний из Швеции, Италии, Франции, Дании, Нидерландов, Великобритании, Австрии и Испании уже подписали или выразили заинтересованность в данном Кодексе. Документ включает в себя основные принципы ответственного поведения в жилищной сфере, обеспечения владения на основе справедливых и безопасных договоров аренды, предусматривает участие квартиросъемщиков, включает энергосберегающие мероприятия для достижения доступной арендной платы, а также привлечения долгосрочных инвестиций в доступное жилье.

Объединения арендаторов призваны обращаться в те жилищные компании, которые могли бы присоединиться к указанной инициативе. В частности, ассоциации квартиросъемщиков, которые имеют своих представителей в правлении жилищных объединений, могут использовать данную возможность для продвижения инициативы на уровне компании.

Социальное жилье, наконец, выступает как стратегическая инвестиция.

В ноябре Европейская комиссия вместе с Европейским инвестиционным Банком представили €315 млрд-ный инвестиционный план, который призван еще больше увеличить высокие ожидания относительно роли ЕС в стимулировании роста на ближайшие три года (2015-2017). Ядром плана выступает созданный Европейский Фонд стратегических инвестиций, ЕФСИ.

Инвестиции в строительство социального жилья как необходимого элемента социальной инфраструктуры также являются приоритетом для рабочей группы Европейской Комиссии, которая будет отбирать проекты для финансирования. Посредством совместного с корпусом Европы пресс-релиза Международный союз квартиросъемщиков приветствует включение проектов доступного арендного жилья и энергосбережения в ЕФСИ.



ЕСО дома в Брюсселе

ЕФСИ уже привлек некоторых государств-участников. Чешская Республика стремится поддерживать ремонт и модернизацию существующего жилищного фонда, а также строительство новых единиц жилья для молодых семей и пенсионеров. Финляндия намерена создать привлекательную и устойчивую городскую среду в трех городах. Италия хочет использовать деньги ЕС в качестве дополнения к Национальному фонду по энергоэффективности на ремонт социального жилья.

6.

Голландцы поддерживают идею энергоэффективности в рамках проекта *Energiesprong*, в то время как Польша нацелена на строительство жилья для пожилых людей.



Европейский Инвестиционный Банк уже запустил программу потребительского кредитования в Великобритании, стоимость которой составила 500 млн фунтов стерлингов. С учетом софинансирования из Лондонского Зеленого Фонда и муниципальных фондов город получит более 1 млрд фунтов стерлингов на реализацию новых реконструкций городских объектов, строительство социального жилья и инвестиции в энергоэффективность в течение ближайших четырех лет.

Жилищная референтная группа была недавно создана IUT совместно с корпусом Европы и Европейских городов. Эта группа объединяет членов Европарламента и других директивных органов для обмена информацией по жилищным вопросам. Группа, организованная Организацией "Минприрода Агнес Йонгериус" (НЛ), и группа, созданная вице-президентом городской интергруппы, впервые встретились 7 января.

Три организации воспользовались данной возможностью, чтобы сообщить 20 депутатам Европарламента и их помощникам о ситуации с жильем в ЕС и потенциальном влиянии европейских институтов. Барбара Стенберген (IUT) подчеркнула, что существует проблема несогласованности между очевидным растущим спросом на доступное жилье, с одной стороны, и рекомендациями для дальнейшей либерализации рынка с другой. Она также обратила внимание на важность сбалансированных рынков жилья, поскольку страны, где люди имеют возможность выбрать различные варианты (аренда, кооператив и домовладение), были менее подвержены негативному влиянию кризиса, чем те государства, в которых поощрялось именно домовладение. Все участники выразили свою поддержку Жилищной Референтной Группе и согласились продолжать активную совместную работу в целях дальнейшего повышения роли доступного ответственного жилья.

Давид Ланзиллотти, ИТУ Брюссель

(Перевод Горонкова Маргарита, студентка Департамента ГМУ НИУ-ВШЭ)



Соединённое Королевство

Один муниципальный дом взамен на каждый 21 проданный жильцам

На данный момент, вместо 21 дома, проданных по государственной программе выкупа ассоциациям жильцов, государство предоставляет всего один дом в рамках программы социального жилья. Подобный провал в обеспечении привёл к заметному дефициту на данном рынке, согласно

данным из официальной статистики.

Государство предоставило щедрые условия выкупа, по которым проживающие в объектах социального жилья граждане могут получить 70% скидку вплоть до 100,000 в Лондоне и 77,000 в других регионах на приобретение недвижимости.

Жилищные организации предупреждают о сокращении объёма доступной недвижимости вследствие полномасштабной продажи жилищных объектов без восполнения фондов социального жилья.

Source: The Times

(Перевод Михаила Ращупкина – студента Департамента ГМУ, НИУ-ВШЭ)

Новости о жилье из Австралии



Выселение жильцов в Брисбене

Несмотря на низкие процентные ставки (либо по их причине) стоимость жилья в Австралии все чаще переоценивается, в среднем цены в столице за прошлый год увеличились на 8%. Высокие цены на жилье поддерживаются инвесторами, в то время как владельцы находят вход на рынок все более сложным. Между тем, в целом арендная плата продолжает расти, хотя некоторые части рынка нарушают тенденцию.

Новое Федеральное Правительство было выбрано в сентябре 2013. Оно объявило о существенном пересмотре федерализма и подготовке реализации Реформы Федерации к концу 2016. Роль Содружества и Правительств штатов в помощи по жилищным вопросам и проблемам бездомных станет более значительной, согласно закону *Роли и ответственность в жилищных вопросах и проблемах бездомности*¹, изданному в декабре. Закон предусматривает, что роль Содружества - в помощи по вопросам жилья, избегая формулирования определенной роли. Такой подход ведет к значительным изменениям в жилищной сфере Австралии.

Субсидии на жилищное обеспечение бездомных играют важную роль в Австралии. В прошлом году Департамент социального обеспечения разделил субсидии на семь основных программ, включая такое направление как обеспечение жильем и помощь при отсутствии жилья. Кандидаты, участие которых в программе одобрено, должны были быть уведомлены в октябре, однако произошла задержка до декабря. Впоследствии Правительство объявило, что, согласно экономическому прогнозу на ближайшие полгода, придется отложить реализацию программы стоимостью 21 миллион австралийских долларов на четыре года, чтобы сохранить деньги в бюджете. Организации по всей стране усердно готовились к подаче заявления против решения Правительства. Оно оставляло многочисленные правозащитные фирмы, включая три национальных ("Бездомная Австралия", "Национальное жилье" и "Федеративное сообщество по жилищным вопросам Австралии"), без финансирования до середины этого года. При таких потерях голос закона из уст граждан не сможет быть услышан.

Между тем, службы в масштабах страны призывают Правительство уточнить его текущие обязательства по Соглашению национального партнерства по вопросам бездомных. В 2013-2014 в рамках соглашения из бюджета была оплачена помощь бездомным, включая проект "Улица к дому", строительство приютов для женщин и молодежи. Согласно оценкам, помощь была оказана 80000 бездомным людям, но с июня 2013 финансируемые услуги в рамках соглашения стали краткосрочными.

Тем не менее, в штате Квинсленд есть и хорошие новости: арендаторы на пути восстановления доступа к независимой консультации и поддержке по вопросам жилья, три года спустя сокращения финансирования. В марте 2012 Правительство объявило о сокращении финансирования 24 служб по всему штату, консультирующих по вопросам аренды. Однако арендаторы Квинсленда, работавшие при небольшом количестве средств из другого источника, продолжали предоставлять рекомендации. В течение 2014 спрос на услуги увеличился на 250%, а возможность их предоставлять уменьшилась на 85% из-за отсутствия финансирования. Только одному из 40 звонящих в службу консультирования удавалось получить помощь. В январе 2015 Лейбористская партия сформировала правительство меньшинства при поддержке независимой партии. Предвыборное обещание лейбористов заключалось в скором восстановлении доступа к консультирующим службам.

8.

В Новом Южном Уэльсе, где рынок аренды расширяется, а арендная плата растет, все более крупные суммы денег квартиросъемщиков удерживаются государственными органами власти. Штат собирает огромное количество денег - порядка 1 миллиарда австралийских долларов и еще 60 миллионов сверх этой суммы ежегодно, повышая процентные ставки; совершенно незначительная сумма идет непосредственно на услуги, связанные с выгодой арендаторов. Опыт Квинсленда позволил быстро обратить внимание арендаторов и их сторонников на несправедливость системы, где ставки по облигациям низкие, не удовлетворяются потребности тех, кто платит деньги. Арендаторы из Нового Северного Уэльса сейчас требуют больше и запускают захватывающую новую кампанию, **"Больше отдачи по нашим облигациям"**.



Текст подготовлен Пенни Карр (координатор союза жителей Квинсленда)



¹Roles and Responsibilities in Housing and Homelessness
www.iut.nu/Australia/Housing_and_Homelessness.pdf

(Перевод Натальи Сидельниковой, студентка 2 курса Департамента ГМУ НИУ-ВШЭ)



Сан-Франциско, от "силы цветов" к денежным правилам

Сан Франциско до сих пор позиционирует себя местом свободы творчества, духом "силы цветов" и инкубатором закоренелого неподчинения во всех сферах деятельности, - сочетание элементов, повлекшее за собой рождение современной промышленной индустрии в близлежащей Силиконовой Долине. Новая волна глобальной спекуляции, охватившая город, привела к трудной доступности и кризису аренды жилья.

Активисты из числа квартиросъемщиков отбивались от нарастающего успеха и внимания, несмотря на знакомый всему миру шаблон любви местного самоуправления к нерегулируемым большим суммам денег и корпоративным интересам. Здесь, в Сан-Франциско, Окленде и округах, расположенных вдоль залива, однако, сопротивление корпоративному давлению жестокое и хорошо организованное. Пока СМИ докладывают о протестах и блокадах частной системы пригородных автобусов, незаконно присваивающих остановки общественного транспорта, общество становится более требовательными к средствам защиты от неблагоприятного воздействия показательного элитного жилья. Широко распространено чувство исчезновения города из-за процветающей коррупции; постеры, адресованные мэру как "Разыскивается за убийство Сан-Франциско", относящиеся к возрастающим угрозам перемещения творческого сообщества. Желание перемен обострилось после сообщения о том, что в Сан-Франциско уровень средних арендных ставок самый высокий в США, тем самым проигравая в доступности жилья и зарабатывая характерную особенность местности, как "аутсайдера" инноваций. Местность насыщена группами по борьбе за права квартиросъемщиков, активистами из числа потребителей, экологами и доброжелательной общественностью. Иногда интересы бизнеса могут управлять выборами и даже влиять на судебные решения, но юристы арендаторов и другие адвокаты преуспели в изменении темы дискуссий в залах судебных заседаний, голосованиях с бюллетенями, и СМИ, сосредоточенных на доступности, интеграции и на опасности увековечивания дисбаланса роскошных пристанищ только для инвестиционной спекуляции.

Анти-спекуляционная инициативная группа, нацеленная на быстро богатеющих имущественных "флипперов"- изначально провозглашенная в 1970-х портретным Харви Милком- потерянная для расходов риэлторов, уже достигла успеха в блокировании большинства относящихся к "Ellis Act" выселений через раскол рынка и неопределенность инвесторов.



Тед Галликсен (Ted Gullicksen), 61, который скончался в октябре 2014 года, был главным лидером и другом Международного Союза Квартирьсъемщиков и главой Союза Квартирьсъемщиков в Сан-Франциско с 1988 года. Неожиданная смерть вызвала массовое общественное признание Теда за его впечатляющий список законодательных и избирательных побед. Было сказано, что репутация творческого, разнообразного и свободного города в основном сформировалась благодаря его помощи арендаторам и соседям.

Хуже лишений имущества и подозрительных пожаров жилых помещений было распространение краткосрочной аренды с компаниями третьих лиц, таких как Airbnb, которые пренебрегали законами и правилами аренды, планирования и строительства; это в основном приводило к тому, что нормальные квартиры превращались в частные отели. Помимо этой проблемы, существуют пробелы в законах, блокирующие управление доступным жильем после июня 1979 года, которого с каждым годом становится меньше.

Хуже лишений имущества и подозрительных пожаров жилых помещений было распространение краткосрочной аренды с компаниями третьих лиц, таких как Airbnb, которые пренебрегали законами и правилами аренды, планирования и строительства; это в основном приводило к тому, что нормальные квартиры превращались в частные отели. Помимо этой проблемы, существуют пробелы в законах, блокирующие управление доступным жильем после июня 1979 года, которого с каждым годом становится меньше.

Союз Квартирьсъемщиков в Сан-Франциско, его правовые, избирательные действия и информационная база проектов, таких как "Anti-Eviction Mapping Project" - все это часть отклика международного движения квартирьсъемщиков на эти новые трудности. Группа была организована в 1970 году в Хейт-Эшбери и оказывала поддержку набирающему популярности движению хиппи в обеспечении жильем. Сегодня она доступна для получения консультаций в открытом для всех здании викторианского стиля, расположенном в Mission District, с обслуживающим персоналом, состоящим в основном из обученных волонтеров, большинство из которых юристы. Коллектив в группе сплоченный, финансируемый за счёт средств самими участниками группы, которому однозначно можно доверять в политических компаниях. Они публикуют самую лучшую информацию о правах квартирьсъемщиков, Справочник о Правах Квартирьсъемщиков, это уже 16-е издание. Сан-Франциско - это город на две трети населенный арендаторами, и мы помогаем им побеждать и отстаивать свои права.

Текст: Бобби Коулман, Сан-Франциско арендаторов Союза, www.sftu.org
(Перевод Анастасии Пастуховой - студентки Департамента ГМУ НИУ-ВШЭ)

Германия

Соглашение по ограничению ренты

Представители всех партий немецкой правительственной коалиции вели долгие переговоры по поводу новых законодательных ограничений. На фоне возрастающего и без того острого недостатка в доступном жилье состоялись переговоры правительственной коалиции по поводу регулирования ренты и комиссионных отчислений риэлторам. Согласно тексту нового закона, объём ренты за аренду жилья в районах высокого спроса на жильё не сможет превышать порог в 10% от средней стоимости. Данное значение рассчитывается на основе цены одного квадратного метра.

Региональные власти вправе самостоятельно определять соответствующие районы, основываясь на уровне доступности жилья. Действующих на данный момент сделок изменения не коснутся.

«Долгожданное ограничение ренты наконец-то войдёт в силу и принцип «кто управляет, тот и платит» также станет частью брокерского регулирования. Это хорошие новости для жильцов!» - заявил Лукас Зибенкоттен (Lukas Siebenkotten), директор Совета Жильцов Германии.

Источник: The Local

(Перевод Михаила Рашупкина – студента Департамента ГМУ, НИУ-ВШЭ)



CNL вышла на первое место!

Национальная жилищная конфедерация (CNL) подтвердила свое звание первой ассоциации нанимателей во Франции. CNL в настоящий момент представлена 700 делегатами от 450 ассоциаций социального жилья, из общего числа 757 ассоциаций по всей стране.

В соответствии с законом 1992 года наниматели социального жилья во Франции старше 18 лет могут избирать своих представителей в правления жилищных ассоциаций каждые четыре года. В 2014 году выборы были проведены в ноябре и декабре.

Представители CNL не одиноки: они контактируют между собой, а также получают поддержку местных и региональных ассоциаций нанимателей. Члены CNL защищают покупательную способность нанимателей и противостоят повышению арендной платы; они борются за качественное обслуживание и проведение ремонтных работ, а также проверяют, отражают ли расходы на жилье полученные услуги. Наконец, CNL помогает жильцам получить компенсацию, например, в случае, когда работа не была проведена должным образом.

Несмотря на положительное число голосов, CNL осуждает недостаточное участие Министерства жилья, которое не предпринимает необходимые меры по обеспечению правильного проведения выборов на национальном уровне.

Во время процесса выборов и подсчета голосов, CNL собрали информацию о деятельности

арендодателя: различные препятствия в ходе выборов, отсутствие контакта с жителями, несоответствующие правила голосования, не аннулированные бюллетени, несвоевременное распространение избирательных материалов, отказ от финансирования и т.д.

Арендодатели должны были обеспечить плавный процесс выборов, однако многие из них не соблюдали согласованный протокол. CNL разработал «черный список» социальных арендодателей, доступный на веб-сайте:

www.lacnl.com Elections des représentants des locataires: démocratie inachevée pour la CNL.

Выборы представителей нанимателей являются проявлением жилой демократии и показателем вовлеченности нанимателей. Они позволяют нанимателям принять участие в жизни своего дома, а также в разработке решений через выбранных представителей. CNL сожалеет о низкой явке избирателей, которая составила только 20 процентов.

Вовлеченность нанимателей – это основа политики CNL. Поэтому мы боремся за получение статуса ассоциации, который позволит жильцам действовать эффективно.

Текст: Eddie Jacquemart, президент CNL

Élections des représentants des locataires du 15 novembre au 15 décembre 2014

Stop aux hausses des loyers et des charges !

Des travaux d'amélioration !

Pour qu'on soit entendu !

J'agis pour mon logement, JE VOTE CNL !

la **cnl**

CONFÉDÉRATION NATIONALE DU LOGEMENT
8 rue Mériel - BP 119 - 93104 MONTREUIL Cedex
Tél : 01 48 57 04 64 - Fax : 01 48 57 28 16
Internet : www.lacnl.com

VOTRE CONTACT :

E.mail : elections@lacnl.com

Я участвую в жизни моего дома, я голосую за CNL! CNL требования арендаторов: Остановите увеличение квартплаты! Улучшите качество работ!, мы хотим быть услышанными (через ассоциации социального жилья).

(Перевела Попова Анна – студентка 2 курса департамента ГМУ, НИУ-ВШЭ)

МУНИЦИПАЛЬНОЕ И СОЦИАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ В ПОЛЬШЕ

В Польше ответственность за удовлетворение жилищных потребностей лежит на муниципалитете . Процесс передачи данной ответственности начался в 1990 году при передаче государственного жилищного фонда муниципалитетам . На данный момент муниципальный жилищный фонд делится на две категории ; муниципальное и социальное жилье .

В Польше существуют муниципальные квартиры, из которых можно выделить особую категорию социального жилья . Часто качество этого жилья ниже стандартного , предназначено для людей ,которые были выселены или же не в состоянии содержать жилье самостоятельно .

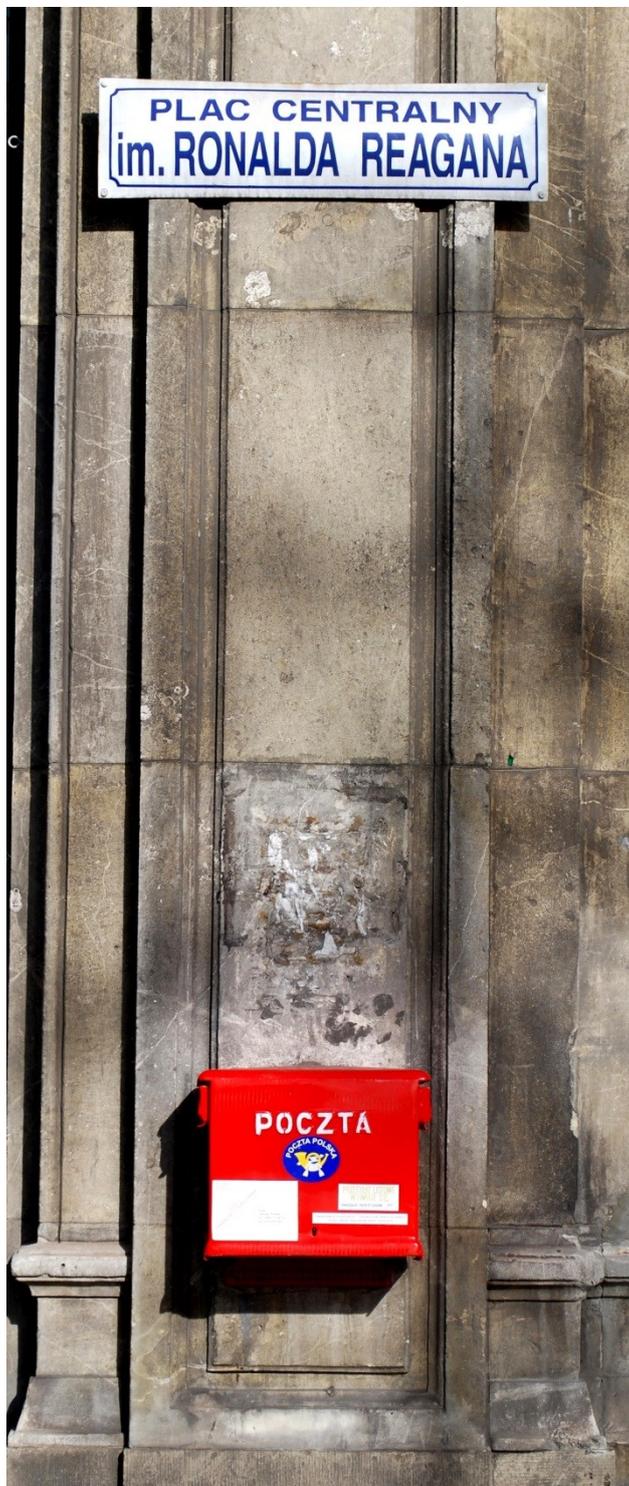
Плата за найм социального жилья ниже, чем муниципального ,и она не может превышать половины самой низкой платы за муниципальное жилье .

В Польше существует высокая потребность в жилье с низкой квартплатой ,но государственная поддержка данного типа жилья незначительна . Здесь нет министерства ,которое бы занималось жилищным вопросом . С 1989 года польские правительства последовали примеру Испании ,пытаясь привести к ситуации ,в которой жилье является сферой рынка ,а государство в нее не вмешивается .

Что касается муниципального и социального жилья , сегодня мы можем отметить ,что в Польше нет четко-определенной государственной политики , поддерживающей развитие жилья ,включая муниципальное и социальное . Здесь нет стратегии развития жилья . Вместо этого, жилье включено в Стратегию развития человеческого капитала . В результате ,муниципалитет относит жилищные вопросы в ряд неудобных и менее важных задач . Кроме того, отсутствует адекватная финансовая поддержка государства местным властям для реализации жилищной политики. Кроме того,расходы на жилье в государственном бюджете снижаются .

Слишком мало внимания уделяется социальному жилью и различным программам ,таким как приюты для бездомных и аварийное жилье . Причины отсутствия этого внимания в чрезмерной сложности процедуры и необходимости значительного финансирования .

Нехватка муниципального и социального жилья – это результат поспешной и необдуманной приватизации в прошлом- часто со слишком большими скидками ,сносом зданий в связи с их плохим техническим состоянием.



Также существует позиция и уверенность нанимателей, что не будет никаких санкций за неуплату квартплаты, поэтому размер задолженности квартплаты растет. В конце 2011 года доля социального и муниципального жилья, в котором жильцы имеют задолженности, составила 41 процент. Недостаток муниципального и социального жилья оказывает еще один негативный эффект на муниципальный бюджет. Поскольку муниципалитеты были неспособны обеспечить социальным жильем тех нанимателей, которых из-за неуплаты грозились выселить из домов частных домовладельцев, с 2007 муниципалитеты обязаны сами компенсировать потери домовладельцам (часто жилищным ассоциациям).

Также распределение муниципального жилья не принимает в расчет возможные улучшения в финансовом положении нанимателя. В Польше муниципальные квартиры предоставляются без каких-либо ограничений во времени.

Очень низки поступления арендной платы, они редко достигают 3% от восстановительной стоимости в год. Чтобы выполнять эту восстановительную функцию, квартплата должна достигать 4-7%.

Дальнейшим путем Польши может быть изучение того, как осуществляется государственно-частное партнерство в Западной Европе: например получение земли для строительства или предоставление кредитных гарантий.

Другая рекомендация - реализовать механизмы, позволяющие муниципалитетам контролировать - действительно ли в муниципальных квартирах живут люди, которые реально нуждаются в помощи. Кроме того, польские муниципалитеты могли бы не только строить муниципальное жилье, но и ремонтировать старые муниципальные квартиры.

Строительство муниципального жилья в Польше сталкивается со многими проблемами. Очень важно найти эффективные решения, поделиться опытом и изучить проблему на примере лучших Европейских практик.

Текст Дорати Манти, Университет Варшавы, факультет географии и региональных исследований

(Перевод Черемушкина Екатерина - ученица 9 "Р" класса МАОУСОШ школа № 36)





Хорватия и обновление энергетической системы зданий
 Независимо от того, как мы воспринимаем архитектуру, качество застроенной окружающей среды – из-за её вездесущего характера – глубоко влияет на наше качество жизни. Возможно, архитектура является самым очевидным физическим доказательством нашей культуры и наших ценностей.

Пространственные и архитектурные решения, которые не соответствуют потребностям людей, заметны и идентифицированы. Они являются государственными, а значит, оказывают существенное влияние на качество жизни как отдельных индивидов, так и всего общества. Жилье как важнейший компонент социального развития общества, а следовательно, и экономического прогресса, должно быть регулируемой и контролируемой областью. Однако не только с точки зрения права на доступное жилье, но и с точки зрения обеспечения основных стандартов и качества жилья. Вот почему жилье заслуживает большого внимания при планировании, проектировании и строительстве, в то время как качество отдельных квартир, зданий и целых деревень должно быть основано на архитектурном совершенстве, на принципах устойчивости и качественной работы.

Министерство строительства и территориального планирования Хорватии разработало Программу «Обновления энергетической системы многоквартирных домов на 2014-2020 года» с подробным планом для 2014-2016 годов, включая также меры по продвижению энергоэффективности в домашних хозяйствах. Правительство Хорватии приняло данную программу 24 июня 2014 года, после чего ее реализация началась.

Из общего потребления энергии в Хорватии 42% приходится на потребление в зданиях. Через определение потенциала и возможностей для снижения потребления энергии в существующих жилых домах, а также путем поощрения энергоэффективности, ожидается улучшение жилищных условий в многоквартирных домах. Сама по себе программа 2014-2012 сфокусирована на улучшении энергоэффективности в существующих зданиях.

Через стимулирование обновления внешней оболочки предполагается увеличение тепловой защиты и замены окон. Также указывается на замену существующих систем отопления и на содействие в использовании возобновляемых источников энергии.

Осуществление мер и проведение мероприятий, также как и инвестиции национальных грантов для выше упомянутой реализации, было поручено Фонду по охране окружающей среды и энергоэффективности. С этой целью Фонд поощряет граждан иметь здания, отремонтированные в соответствии с энергосбережением, то есть софинансировать экономически оптимальные и экономически обоснованные проекты по обновлению энергетической системы многоквартирных домов. В первом публичном обращении к гражданам требования и критерии были установлены в соответствии с объемом национальных средств на 2014 и средств, выделенных Фондом. Кроме того, к 2020 году предусматривается софинансирование граждан, а также софинансирование со стороны Национального Фонда и Фондов ЕС.

Такие меры были предприняты с целью способствовать планированию энергетики, сокращению затрат и вредных эмиссий (выделений) на национальном уровне, в то же время снижая цены на газ для граждан.

Энергетическая бедность превращается в ярко выраженную проблему, как в Хорватии, так и во всем Европейском Союзе в контексте интеграции в общий европейски энергетический рынок, а также из-за ожидания значительного увеличения цен на все виды энергии и энергоносители.

Хотя это и не ярко выражено в Хорватии, энергетическая бедность отражается в неспособности граждан гарантировать удовлетворительные тепловые условия в своих домах.

Применение принципов энергетической политики, которые предоставляются государствам-членам ЕС через директивы по эффективности конечного пользования энергии и энергетических услуг, представлены Хорватией в её законодательстве и в выше упомянутых Национальных Программах по обновлению энергетической системы и по повышению энергетического состояния каждого отдельного здания будут способствовать повышению качества и безопасности застроенной окружающей среды в Хорватии.

Текст написан Боркой Бобовец, Доктор Философии, Архитектор, Загреб.



Шотландия: проверка в центре внимания.

«Проверка арендаторов» оказывает важное влияние на качество жилищных услуг в Шотландии. ИСА, Информационная Служба Арендаторов, работает с арендаторами и арендодателями Шотландии, является национальной организацией по подготовке и поддержке.



«Наша популярная программа Scrutiny Making it Happen («Контроль, способствующий его исполнению») предлагает набор учебных и вспомогательных мероприятий, которые могут использовать организации для развития эффективного контроля со стороны арендаторов», говорит Илен Кемпбелл, директор ИСА.

Что представляет собой проверка арендаторов? Она осуществляется арендаторами, занимающимися рассмотрением вопросов предоставления жилищных услуг и того, как эти услуги могут быть улучшены. Идея проверки не нова в Шотландии и существовала в других сферах социальной политики, таких как образование, в течение некоторого времени. Однако придание особого значения вопросу арендной проверки и самооценки является новым для жилищного сектора Шотландии.

Как насчёт проверки на практике? В Шотландии арендаторы предпринимают большое разнообразие проверочных мероприятий. Группы арендной проверки были учреждены для независимого рассмотрения жилищных услуг, таких как арендная плата, ремонтные работы и жалобы. Проекты «Контрольной покупки» предоставляют информацию о качестве бытовых услуг с точки зрения покупателя. Проект «Наблюдения арендаторов» оказался популярным способом проверки того, насколько слаженно осуществляется, к примеру, ремонтное обслуживание и как такие услуги могут быть улучшены. В местных сообществах проводятся встречи арендаторов, где они делятся своими взглядами и идеями.

«Мы уже можем видеть положительное влияние, которое имеет данная проверка в Шотландии», сообщает Илен Кемпбелл. «Сейчас больше арендаторов проявляют интерес к этому вопросу, и мы видим больше новых фактов, и это здорово. Умения арендаторов, их уверенность растут. Новая заинтересованность в том, чтобы все население было вовлечено в этот процесс. Арендаторы и арендодатели работают более тесно вместе, делятся проблемами и работают над решениями, которые могут дать результат. Мы также видим больше дискуссий по поводу рент и того, как достичь разумное вложение денег».

ИСА объединяет знание и умения для того, чтобы помочь арендаторам и арендодателям работать более эффективно в Шотландии. Мы являемся членом ведущей организации под руководством Совета арендаторов. Наши услуги включают: конференции, учебные программы и семинары, производство хорошего практического материала, Национальную программу проверки, а также развитие и поддержку проектов. ИСА также даёт своим членам самостоятельные советы.

Все наши услуги направлены на предоставление возможности совместной работы арендаторов и арендодателей с целью улучшения жилищных услуг и более широкого спектра общественных работ.



Арендаторы в Галстон, Шотландии, работают на своих домах и садах.

16.

ИСА производит огромный выбор практических инструментариев, включая руководство по «Проверке арендаторов».

«Ранее в этом году мы были рады запустить наш сервис Scrutiny Approved Accreditation (Одобрённая аккредитация). В партнёрстве с Scottish Housing Best Value Network (Шотландская жилищная сеть лучшей стоимости) мы разработали новый вид аккредитации, который позволит повысить роль контроля в социальном секторе аренды», говорит Илен Кемпбелл.

Проверка арендаторов и самостоятельная оценка арендодателей сейчас являются ключевыми вопросами, стоящими на повестке дня для шотландского жилищного строительства. Для большей информации или для вступления в ИСА, свяжитесь с нами по info@tis.org.uk, или посетите наш сайт www.tis.org.uk.

Текст Илен Кемпбелл, директор ТИС



(Перевод текста: Исмагулова Сауле, студентки Департамента ГМУ НИУ-ВШЭ)

Северная Ирландия сталкивается с нехваткой жилья

Созданный еще в 80-е годы в Северной Ирландии Проект действий нанимателей перерос в Центр Поддержки Сообщества Северной Ирландии (SCNI), который обеспечивает поддержку, рекомендации и помощь лидерам организаций нанимателей. Он активно сотрудничает с NI Housing Executive tenants – (NIHET) государственная структура, обеспечивающая жильем и жилищными услугами нанимателей. Также SCNI работает, чтобы увеличить вовлечение нанимателей и других жителей в управление домами и сообществами.



За период своего существования организация SCNI оказала поддержку многим объединениям жителей и решил разномасштабные задачи и осуществили разные проекты – от очень точечных – одного дома, до масштабных, направленных на улучшение качества жизни целых микрорайонов. В этой небольшой статье мне хотелось бы упомянуть о том, где находится Северная Ирландия с точки зрения рынка жилья, и остановиться на некоторых ключевых темах, включая участие жителей.

Вместе с западными правительствами и национальными законодательными Северная Ирландия продолжает сталкиваться с широким кругом задач. Среди них не последнее место занимает уверенность в том, что есть резерв доступного современного жилья приемлемого качества для всех граждан.

Основываясь на результатах переписи населения 2011 года за период с 2001 по 2011 год, население Северной Ирландии выросло приблизительно на 7, 5% или на 125.000 человек, а количество людей пенсионного возраста увеличилось с 224.000 в 2001 году до 264.000 в 2011 году. Количество одиноких людей, составляет 28% от общего числа хозяйств Северной Ирландии.

Экспресс-анализ этих тенденций показывает, что рост населения, а также числа домашних хозяйств и в особенности небольших, выявляют потребность в увеличении количества домов и, особенно, небольших домов. Однако в то же время с 1999 года количество новостроек в секторе социального жилья не удовлетворяет запросы населения. Рост числа частной аренды обеспечивает жильем многих граждан, но все еще рассматривается как временная мера, чтобы обеспечить надежность найма в социальном секторе жилья.

Что касается обеспечения жилья, статистика жилищных условий 2011 года показывает, что 67% было в собственности, 17% жилья было в найме у частных собственников, а 16% жилищного фонда относилось к социальному сектору. За последний период рынок жилья непостоянен, то бум, то спад, а с 2008 года рынок переживает не лучшие времена, и в строительном секторе тоже спад.



Вид на Северном Белфасте

18.

Деятельность НИНЕТ была справедливо высоко оценена за достижение значительных улучшений в секторе жилищного фонда, выступление против дискриминации, предоставление справедливого и равноправного распределения муниципального жилья, за поддержку развития объединений и за сотрудничество с SCNI, увеличение участия нанимателей и граждан в обеспечении жилищных услуг.

Кроме того, надо признать, что еще остается значительная жилищная сегрегация, основанная на религиозном прошлом сообщества. Исполнительная власть, осуществляющая жилищную политику, и добровольное жилищное движение, состоящее из 26 жилищных ассоциаций находятся на переднем плане в развитии большего единства сообществ.

SCNI создали и развили Сеть жилищных сообществ (Housing Community Network –HCN), важную точку взаимодействия между социальными домовладельцами и их нанимателями. Члены сети жилищного сообщества вовлечены в круг принимаемых мер для улучшения качества жилищных услуг, включая контрольные проверки, проводимые нанимателями, отображение поездок потребителей и недавно появившиеся группы оценки работы Домовладельцев.

Проект Стратегии участия нанимателей за последние 5 лет был представлен отделом Мервина Сторей, Министром департамента социального развития. Надо надеяться, эта стратегия будет сосуществовать с аналогичным законодательством на остальной части Соединенного Королевства. Эта стратегия также представляет превосходную возможность закрепить право нанимателей в секторе социального жилья в Северной Ирландии.

Текст Колм McDaid. Главный исполнительный директор SCNI, Ballymena Северной Ирландии. www.supportingcommunitiesni.org

Перевод Дьяковой Екатерины, студентки 2 го курса Департамента ГМУ НИУ-ВШЭ





Актуальные проблемы арендаторов в Либерии

Либерия - страна в Западной Африке, граничащая с Сьерра-Леоне на западе, Гвинеей на севере и Кот-д'Ивуаром на востоке. По последним данным, население страны составляет 4 миллиона человек, которые спустя 12 лет после гражданской войны (1989-1996), все еще вынуждены бороться за крышу над головой.

Война унесла жизни более чем 200 000 либерийцев, а миллионам других пришлось поселиться в лагерях для беженцев в соседних государствах. Разрушенные дома, уничтоженная коммерческая недвижимость и инфраструктура – последствия гражданской войны для Либерии.

В стране от плохих жилищных условий в наибольшей степени страдают государственные служащие, студенты, иммигранты из соседних стран и безработные наравне с представителями ключевых профессий - учителями, медсестрами и водителями. Ежемесячная заработная плата государственного служащего, как и полицейского в Либерии составляет порядка 90\$ США, без каких-либо дополнительных выплат. Очевидно, на подобную зарплату невозможно содержать семью. Задачей Правительства было позаботиться о потребностях своих граждан, особенно в сфере жилищных условий. В настоящее время в жилищном суде на рассмотрении находится петиция о проведении справедливых слушаний в отношении тысяч вынужденных случаев выселения.

Из-за отсутствия жилья либерийцам приходится продолжать свое существование в доступных, но недостроенных, заброшенных и разрушенных зданиях. Появление все новых кратеров на территории страны только способствуют возникновению и расширению трущоб.



Несмотря на 168-летнюю историю существования государства, власти Либерии до сих пор не могут похвастаться национальной жилищной политикой или планом по обеспечению социальным жильем своих граждан. Деятельность Национальной Жилищной Администрации неэффективна: она не имеет представления о необходимом масштабе строительства, а также о существующих жилищных проблемах. У Правительства страны нет ни плана действий, ни стратегии, ни каких-либо намерений по решению проблем жилищных условий либерийцев. Власти Либерии будто играют в покер с гарантированным гражданам правом на обеспечение. Национальная Жилищная Администрация оказалась лишь пустым

социальное

звуком: у ее сотрудников нет опыта ни в вопросах строительных работ, ни в жилищных.

Ранее в стране существовало несколько объектов социального жилья, которые изначально находились в государственной собственности. Построенные в конце 70-х, 80-х и 90-х годов бывшими Президентами страны – Толбертом и Сэмюэлем Доу – такие здания находились в различных частях/поселках Монровии. Однако и они в последствии были проданы своим жильцам, после чего власти страны не предпринимали действий по созданию нового доступного жилья.

В последние годы несколько риэлторов построили в разных частях Монровии множество отдельных мини-домов. Эти здания являются доходными домами, ежемесячная ставка арендной платы жилья в которых доходит до 150-300 \$ США, а договор лизинга заключается на срок более 2-х лет. Конечно же, подобные условия недостижимы для большинства либерийцев. В результате, рядовые жители страны вынуждены жить в лачугах. Дешевое жилье для работников с низким уровнем доходов, для которых приемлемой будет арендная плата в размере 60-100 \$ США в месяц – вот что сейчас требуется либерийцам. Несмотря на существующие потребности граждан в доступном арендном жилье, большинство строящихся объектов недвижимости предназначено для продажи, а их стоимость варьируется от 10 тыс. до 20 тыс. \$ США. Учитывая текущее экономическое положение Либерии, очевидно, что лишь единицы располагают подобными средствами.

Вывоз мусора – другая актуальная во все времена проблема Либерии. Хотя в последние годы в стране заметно улучшились системы сбора и переработки мусора, а сами арендаторы стараются быть более ответственными в данном вопросе, проблемы в данной сфере все еще остаются. В Либерии вывоз мусора не является функцией государства: эта услуга предоставляется мелкими частными фирмами, которые специализируются на сборе мусора и вывоза его прямо от дверей дома. Данная услуга значительно улучшила систему вывоза мусора в стране и решила головную боль арендаторов и жильцов. Поскольку в стране были сокращены старые системы сжигания и захоронения мусора, за утилизацию мусора введена небольшая плата в размере 25 центов. Отмеченные усовершенствования привели к объединению арендаторов в различных местах/сообществах в группы для решения проблем, которые могут возникнуть в связи с новыми услугами по сбору и вывозу мусора.

В Либерии особенно остро стоит вопрос о принудительных выселениях, хотя в последние годы и наблюдается сокращение числа подобных явлений. Власти страны погасили стоимость жилья для незаконных жители государственных зданий - Старая Больница Монровии. Данное решение послужило примером для аналогичных действий других предприятий, что в результате снизило масштабы принудительного выселения. Тем не менее, некоторые случаи выселения присутствуют из-за необходимости защиты частной собственности и земель.

Джейкоб Брайт, Президент Либерийской Национальной Ассоциации Арендаторов и Жильцов

(Перевод Анны Комарницкой и Егора Сгибнева)



Улан-Удэ и жилье, приспособленное к холоду.

Привет из республики Бурятия – субъекта РФ, входящего в состав Сибирского Федерального округа. Столицей республики является Улан-Удэ – город с почти полумиллионным населением. Улан-Удэ расположен в ста километрах восточнее Байкала, глубочайшего пресноводного озера в мире. Время в пути от Улан-Удэ до Москвы составляет: 5 ч. на самолете, 3 д. 16 ч. 43 мин. на поезде.

Климат нашего региона – резко-континентальный, с холодной зимой и жарким летом. Средняя температура летом – +18,5 °С, зимой – -22 °С, а среднегодовая температура – -1,6 °С.

Большинство населения занято на предприятиях таких отраслей промышленности, как машиностроение и металлообработка, электроэнергетика, лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная промышленность, цветная металлургия, топливная, пищевая и легкая промышленность.

В Республике осуществляется миграция с преобладанием притока людей, прибывших в поисках работы, и уровень безработицы составляет всего 1,2 %. Жилищный фонд в настоящее время в основном состоит из жилых домов и квартир, находящихся в частной собственности. Лишь около 7 % жилого фонда все еще остается в государственной и муниципальной собственности.

Вследствие того, что Бурятия является лесистым регионом, древесина и лесоматериалы всегда являлись традиционным строительным материалом в республике. Более чем 85 % индивидуальных и 77 % многоквартирных жилых домов построены главным образом из дерева.

Дома в Улан-Удэ и в Республике, по сравнению с жилищем в Европейских странах, небольшие. Обеспеченность жильем на одного человека к началу 2014 г. составила порядка 20,6 м², тогда как во Франции, Дании, Германии и Швеции средняя площадь в расчете на человека – более 40 м².

Примерно 30% городской молодежи в 17-18 лет после окончания средней школы уезжает в центральные города на учебу, и большая часть устраивается там на работу. Молодежь из сельских местностей после окончания школы переезжает в столицу республики на учебу и в поисках работы. Вслед за своими детьми в город и пригород переезжают их родители, которые покупают квартиры, либо строят себе дома в пригороде. Родители также приезжают в поисках работы и помочь детям в учебе. Молодые семьи уже сформированные в городе чаще всего не уезжают обратно в село.

22.

Жилье для основной массы молодежи покупают родители, накапливая средства в своем домохозяйстве, участвуя как дольщики, либо строят свои дома.

Обеспечение жилыми помещениями в республике проводится за счет строительства жилых домов по республиканским жилищным программам по переселению граждан из аварийного жилья за счет консолидированных бюджетов из федерального, республиканского и местных бюджетов.

Квартиры в большинстве новых многоквартирных арендных домов сдаются без отделки, перегородок и сантехнического оборудования. Таким образом, перед вселением первому арендатору необходимо обеспечить установку данных элементов.

Квартиры граждане, переселяемые из аварийного жилья, получают бесплатно с правом приватизации. Однако с 1 марта 2016г., в соответствии с федеральным законом, осуществить бесплатную приватизацию жилья будет невозможно. Построенные после 1 марта дома будут переходить в муниципальную собственность, и квартиры будут предоставляться только на правах социального найма.

В настоящее время из общей площади жилищного фонда города 2,5 % относится к ветхому и аварийному жилищному фонду. В очереди нуждающихся в улучшении жилищных условий состоят более 31 500 семей или 9,0% домохозяйств.

Планируется обеспечение 15 000 граждан благоустроенным жильем, ликвидация и обеспечение в 2013-2017 гг. переселения граждан из 27 000 м² непригодного для проживания жилищного фонда с отселением 6149 семей из 941 многоквартирного дома, признанного до 01.01.2012 аварийным и подлежащим сносу в связи с физическим износом.

Молодые семьи, относящиеся к категории служащие, также в рамках программы «Жилище» могут стать участниками ипотечной жилищной программы и получить субсидию на оплату первоначального взноса, а затем участвовать в долевом строительстве. Кроме того, они могут войти в Молодежный строительный кооператив (МЖК), который создан по инициативе Комитета по делам молодежи Министерства образования Республики Бурятия.

Арендная плата – высокая и находится в диапазоне от 18 000 до 20 000 руб. или €250-350 в месяц за двух- и трехкомнатные квартиры. При этом количество комнат подсчитывается с учетом всех жилых помещений в квартире. Средняя зарплата в Улан-Удэ составляет около 26 000 руб. или €365 в месяц. К тому же в арендную плату не входят коммунальные расходы. Другими словами, для осуществления ежемесячной арендной платы требуется наличие двух зарплат.

С принятием новой нормативной базы в России по арендному жилью в республике планируется строительство нового жилья, которое будет покупаться муниципалитетами для формирования фонда для передачи в социальный, некоммерческий, и коммерческий найм нуждающимся семьям. Предоставление арендного жилья, поддерживаемое муниципальными и республиканскими органами власти, крупными работодателями, рассматривается как вполне реалистичный и перспективный способ решения жилищной проблемы. Данное направление развития сектора арендного жилья актуально для предоставления в аренду жилья молодым специалистам, молодым семьям, работникам бюджетной сферы, военнослужащим, мигрантам и лицам, потерявшим жилье в результате невыполненных долговых обязательств, природных и техногенных катастроф, социальных конфликтов и войн.

Сибирь – страна неограниченных возможностей, и Республика Бурятия – один из перспективных регионов России по туристско-рекреационному потенциалу. Бурятия имеет удобное географическое положение, в регионе сосредоточены богатейшие историко-культурные и природные ресурсы, а сложившаяся транспортная система обеспечивает беспрепятственное сообщение с другими частями России и зарубежными странами. Добро пожаловать в Бурятию и Улан-Удэ!

Раиса Санжицыренова, Улан-Удэ.

