

GLOBAL TENANT



INTERNATIONAL UNION OF TENANTS' QUARTERLY MAGAZINE

September 2014



C O N T E N T S

Страница 2:

Союз квартиросъёмщиков Чешской Республики (SON)

Страница 3-4: Выборы в ЕС

Страница 5: TPAS, Англия - поговорим?

Страница 6-7: Поколение съёмщиков наносит ответный удар

Английские школьники награждены.

Страница 8-9: Дорогу справедливой квартплате в Польше.

Страница 10-11: Покрытие аренды в Германии.

Страница 12-13: Ассоциации по защите прав квартиросъёмщиков (ТРА)

Страница 14-15: Соединенные Штаты Америки: поколение съёмщиков и наймодателей

Страница 16-17: Квартиросъёмщики в развивающихся странах - старые проблемы и новые вызовы.

Страница 18:

Международный день квартиросъёмщиков

«Нам удалось сохранить арендное жильё в Чешской Республике»

Существующий сегодня Союз квартиросъёмщиков Чешской Республики (SON) был создан в 1991 г., через два года после Бархатной революции, когда была сформирована многопартийная парламентская республика. Но Союз Квартиросъёмщиков существовал еще в 1926 г. как Союз чехословацких квартиросъёмщиков.

В начале 1990-х годов были осуществлены серьёзные преобразования в жилищной политике и, прежде всего, обширная приватизация арендных квартир. Создание Союза квартиросъёмщиков было естественной реакцией в ситуации новой для людей рыночной экономики, когда многие опасались потери жилья. Инициатором создания Союза был доктор юридических наук Станислав Кречек (Stanislav Křeček), который позже стал депутатом. Примерно год спустя доктор Кречек попросил меня помочь ему с формированием структуры Союза и придумать, как можно расширить деятельность организации. Поскольку у меня был большой опыт управления в строительной отрасли и администрации жилищного фонда, я принял его предложение. Чешский Союз квартиросъёмщиков разработал систему общественных консультационных центров и стал активно комментировать новые предложения по жилью и социальному законодательству. SON вскоре стал естественным партнером на всех уровнях государственной власти и местного самоуправления в вопросах жилья. Союз теперь присутствует и представлен по всей стране.

Одной из главных целей было поддерживать достаточное количество арендных квартир в городских районах. Чехии, единственной из стран бывшего Восточного блока, удалось сохранить относительно существенный сектор арендного жилья - около 22% от общего числа жилищного фонда страны. Я полагаю, что это отчасти благодаря работе SON в Чешской Республике. Я высоко оценил международное сотрудничество и с 1996 г. нашёл много по-настоящему хороших друзей в IUT (International Union of Tenants – Международный союз квартиросъёмщиков).

Милан Тараба, инженер (Milan Taraba, Ing.)
Председатель Чешского Союза квартиросъёмщиков, член правления IUT.



Перевела Кульчу Алина, НИУ ВШЭ, Департамент ГМУ

Calendar

2014

September 17-18: Habitat III, Preparatory Committee I meeting, UN New York

September 17-19: NHF, Annual Conf. and Social Housing Exhibition, Birmingham

September 19: FEANTSA European Homelessness Research Conf. in Warsaw Poland

September 28-Oct. 1: SAHF Conference 2014, in Cape Town South Africa

October 6: International Tenants Day 2014 /UN World Habitat Day. IUT event in Brussels

October 6-8: UN ECE Committee on Housing and Land management, UN Geneva

October (7)-9: UN ECE Committee on Housing and Land Management, UN Geneva

October 8-10: Nordic Urban and Housing Research Conference, Tallinn, Estonia

November 7-9: TPAS Scotland Annual conference & AGM, in St Andrews

November 20: The Home Nations' Housing Conference on Affordable Housing, Manchester

2015

February 18-20: Australian Housing Researchers Conference, Hobart Tasmania

April 9-11: Asia Pacific Network for Housing Research conference, Gwangju, Korea

June 28-July 1: ENHR conference, Lisbon Portugal

October 28-30: Australia National Housing Conference, Perth

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

«Выборы в ЕС – европейские избиратели сменили предпочтения в пользу политических крайностей»

Результаты выборов в Европейский Парламент в мае показали рост для партий от популистских до неонацистских, с французским Национальным Фронтом (FN, фр. Front National), возглавляющим подъём Евроскептиков на фоне поражения основных партий.

Выборы в Европейский парламент проводятся каждые пять лет. В мае избрали 751 члена Европейского парламента (это депутаты Европарламента). Они представляют интересы 500 миллионов граждан ЕС из 28 стран. Депутаты ведут переговоры о законах с национальными правительствами и помогают решить, как расходовать бюджет. Парламент, который находится в Брюсселе и Страсбурге, является единственным непосредственно выборным органом ЕС.



Явка на выборы рассматривается как критический тест для европейской демократии, и неуклонно и последовательно падает с 1979 г., с 62% в ходе первых выборов в 1979 году до 43% на выборах в 2009 г. В этом году явка избирателей едва достигла уровня 2009 г., составив 42,5%. Высокую явку показали страны, больше других пострадавшие от кризиса: Греция – 57%, Ирландия – 51%, Италия – 60%. Самый низкий показатель у Словакии, обеспечившей явку лишь 13% избирателей. Первыми по показателям явки на выборы оказались Бельгия с почти 90% избирателей и Люксембург с 85%, но голосование в этих странах является обязательным.

В зависимости от вашего определения, две или три ультраправые партии стали крупнейшими партиями в своих странах. Датская народная партия (DFP, дат. Dansk Folkeparti) и французский Национальный фронт (FN) получили 26,6 (+11,8) и 25,0 (+ 18,7) процентов, соответственно. Партия независимости Соединённого Королевства (UKIP, англ. United Kingdom Independence Party) набрала 27,5 (+11,4) процентов голосов.

Поскольку средства массовой информации иногда сводят ЕС к Франции и Великобритании, время от времени добавляя для ровного счёта Австрию и Данию, важно помнить, что существует 28 стран-участниц ЕС, и партии ультраправого крыла остаются неактуальными в большинстве из них. Следующий Европейский парламент будет иметь ультраправых депутатов Европарламента 'всего' от 10 или 14 (в случае широкого определения) стран. То есть, почти две трети стран ЕС не имеют ультраправого представительства в следующем парламенте.

Две политические группы вместе получили более 50% голосов; социал-демократы (S&D, Socialists & Democrats) – 25%, и христианские демократы (EPP, European People's Party) – 29%. Остальные шесть групп получили от шести до девяти процентов. Если рассматривать правое крыло в сравнении с левым, то 358 мест в парламенте из 751 принадлежит теперь трём правым партиям: христианским демократам (EPP), консерваторам и реформистам (ECR, European Conservatives and Reformists) и либералам. В то же время S&D вместе с левым крылом (GUE/NGL, European United Left/Nordic Green Left) и Зелёными занимают всего лишь 293 места. Таким образом, получается, что в Европейском Парламенте в ближайшие 5 лет будет представлено правое большинство. Но так как оставшиеся три группы считаются «громдинами» («swingers»), исход многих предстоящих голосований остаётся достаточно неопределённым.

Таким образом, как человек, имеющий жильё Европе, интересуюсь ли я таким исходом и беспокоюсь ли по этому поводу? И да, и нет... Нет, потому что жильё как таковое по-прежнему не является проблемой в ЕС. Да, потому что многие смежные вопросы, такие как государственная помощь, конкуренция, социальные проблемы, бездомность, рынок труда и вопросы окружающей среды имеют доминирующее значение в повестке дня ЕС. И если вы имеете дело, скажем, с социальным жильём, то ни для кого не секрет, что социал-демократы (S&G) склонны больше поддерживать доступное арендное жильё, чем христианские демократы (EPP).

У нас есть «Конкретные рекомендации стране» ('Country Specific Recommendations'), разработанные Комиссией ЕС, которая, похоже, приняла чёткую позицию в отношении рынков жилья в государствах-членах ЕС и в отношении вопросов регулирования аренды и государственной помощи. Комиссия ЕС активно подталкивает к более рыночно ориентированным механизмам ценообразования на рынке аренды. Кроме того, собственники жилья несут ответственность за 25% общего потребления энергии на уровне ЕС. Имея это в виду, мы можем предвидеть больше действий со стороны ЕС для сокращения выбросов CO₂ и экономии энергии. Международный союз квартиросъёмщиков (IUT) приветствует эти инициативы, но мы также будем лоббировать усовершенствования, в результате которых квартиросъёмщики не должны будут нести расходы на «энергетическую реконструкцию» за счёт более высоких арендных ставок.

Государственная помощь в виде предоставления социального жилья допускается в соответствии с законодательством ЕС. Но Комиссия ЕС, похоже, вовлекает себя в дискуссию о должном процентном соотношении социального жилья и рынка аренды жилья. В то время как Комиссия ЕС хочет, как кажется, «регулировать» процент социального жилья в каждой стране, IUT говорит, что это не её дело. и каждая страна должна сама для себя решать этот вопрос.

Магнус Хаммар / IUT

Перевела Кульчу Алина, НИУ ВШЭ, департамент ГМУ

TPAS, Англия – поговорим?

Этот год был насыщенным на события для TPAS в Англии. Будучи членской организацией с более 220 участников-владельцев недвижимости и 1,750 групп квартиросъемщиков, мы верим в необходимость, по возможности, персонально контактировать с нашими членами для того, чтобы напрямую узнавать их новости и знакомиться с их историями.

Один из лучших способов для нас организовать подобную встречу – проведение ежегодных конференций и награждений. Инвестируя время во встречи с нашими партнёрами, мы предполагаем, что именно так можно быть уверенным в понимании будущих вызовов в их жизни и поощрять их достижения на протяжении всего года.

Конференция TPAS этого года проходила под общей темой «Поделись, Учись и Измени». TPAS пригласила и приветствовала участие вдохновляющих спикеров в захватывающих и новаторских семинарах и дебатах. Мы заслушали выступления Криса Хопкинса и министра Жилищного хозяйства, а также обсудили важность вовлечённости квартиросъемщиков как ключевого фактора создания сильных сообществ. Выступление Криса Хопкинса было посвящено выработанным связям населения с такими правительственными ведомствами, как полиция и здравоохранение: общей идеей речи был призыв к обмену идеями не только с соседями, но и с государством.

В своём приветственном слове я говорила о необходимости интеграции в социальных медиа, в частности, необходимости убедиться в том, что медиа и общество вне нашего сектора должны услышать о потрясающей работе, которую проделывают наниматели и персонал организации каждый день. Я была исключительно рада увидеть, как много делегатов приняли данный призыв к действию и присоединились к массовой акции в Twitter, посвящённой нашей конференции.

Социальное жильё насчитывает одну шестую от всего количества домов в Объединённом Королевстве. Несмотря на это, медиа Королевства взяли откровенно надоедливую манеру для описания сектора социального жилья, представляя его в экстремально негативном и несправедливом свете. Одним из наших ключевых спикеров была Дженни Ферринго, Председатель организации Red Kite Community Housing. Дженни поделилась собственным опытом борьбы с предосудительным отношением к жителям социального жилья. Она объяснила, почему мы должны объединиться в устранении недопонимания и клеветы со стороны медиа по отношению к населению социального жилья и его персонала.

Премии TPAS присуждаются в десяти номинациях, выделяя и поощряя как индивидуальные, так и коллективные инициативы, приведшие к реальным изменениям в жизни людей и целых сообществах. 6 социальных проектов и 4 представителя сектора социального жилья – жильцы и сотрудники – были представлены к национальным премиям TPAS.

В этом году награда в номинации «Квартиросъемщик года» досталась Монике Барнес из «AmicusHorizon». Моника посвятила последние 30 лет жизни работе с различными организациями по предотвращению преступлений связанных с насилием, наркотиками и асоциальным поведением.

С самого учреждения премии мы видели примеры истинного таланта, великих проектов и вдохновляющих личностей. TPAS стремится стимулировать и поощрять подобных активистов и их команды не только на региональном, но и национальном уровне. На своём пути люди и их проекты преодолевают длинный путь, минуя множество негативных стереотипов, которые мы обычно наблюдаем в британских СМИ. Это был окрыляюще вдохновительный вечер!

Ознакомиться со списком победителей Вы можете по ссылке: <http://www.tpasawards.org.uk>

Новая кампания TPAS, «День Жилья» - направлена на поддержку нанимателей и лучших сотрудников, работающих в сфере социального жилья, предоставляя им шанс поведать свои истории в один день. Мы признаём, что они, как правило, не имеют возможности рассказать о своём вкладе в благополучие всего общества: существует так много организаций и проектов, направленных на поддержку молодёжи, борьбу с асоциальным поведением, налаживанием связей внутри сообществ, помощь людям через обучение, тренировки, а также вовлечение в работу.

День Жилья состоится 12 ноября, следите за информацией с помощью Twitter по хэштэгу #housing day.

Автор: Дженни Озборн, действующий исполнительный руководитель TPAS England.

Перевод – Михаил Ращупкин



Английские школьники награждены за создание листовок для жильцов

Школьники городка Честер-ле-Стрит на юге Ньюкасла получили вознаграждение за проведенную работу по созданию нового проспекта для молодых квартиросъемщиков, которые впервые начинают жить самостоятельно.

От местного продавца жилья Сестрия Коммьюнити Хаузинг ученики получили задание создать дизайн нового флайера. Проект по предоставлению жизненно необходимой информации для квартиросъемщиков в возрасте от 16 до 25 выполнили 11 учеников 9 класса школы Парк Вью.

Партнерство жилищной компании Cestria Community Housing и Дурám Эдьюейшн Бизнес Партнершип нацелено на то, чтобы объединить усилия школы и компании и обеспечить учеников необходимыми для вступления в деловую среду знаниями.

Шестимесячный проект "Сделаем будущее ярче" направлен на подготовку заданий для учащихся, которые приблизили бы их к современным реалиям жилищного сектора.

Мартин Ворхарст, финансовый директор Cestria Community Housing говорит: "Разработанные листовки - новые, свежие и информативные. Они существенно отличаются от других корпоративных проспектов и позволяют успешно донести информацию до нужной аудитории – молодых нанимателей.

"Это прекрасно - читать листовку, созданную молодыми людьми для своих сверстников. Это создает доверие"

Цель таких листовок - предоставить самую важную, ключевую информацию в более неформальной манере, оказывая поддержку молодым квартиросъемщикам, которые, возможно, никогда еще не жили самостоятельно, о том, как платить по счетам, обходиться с деньгами, об их первом походе в магазин и о том, как быть хорошим квартиросъемщиком.

Источник: Cestria Community Housing <http://cestria.org/>

Перевод – Наталья Горшкова



Поколение съёмщиков наносит ответный удар

В мае был запущен сайт, позволяющий квартиросъемщикам оценить существующие условия проживания.

Его цель – стать аналогом "TripAdvisor"¹ на рынке аренды жилья.

Для соискателей жилья наведение справок и другие способы сбора информации являются способами обеспечить себе крышу над головой – однако относительно самих арендодателей это совершенно другая история: некоторые из них оказываются доброжелательными и дружелюбными, некоторые нет.

Сайт RentalRaters.com был создан сорокалетней Ханной Уильямс, квартиросъемщицей в Кристал Пэлейс, южном Лондоне, вместе с двумя детьми.

Мисс Уильямс сказала, что обладание собственным жильем является «призрачной перспективой», и потому считает себя частью «Поколения Аренды» – людей, которые не могут сделать ни шага по



¹ Популярный интернет-путеводитель по отелям, ключевой особенностью которого является высокая степень вовлечения пользователей к процессу оценки существующих предложений и организаций, связанных с туризмом – Прим. Переводчика.

лестнице собственности, поскольку у них нет возможности предоставить необходимые депозиты для ипотечного кредитования.

«Главным импульсом для создания сайта стала история моего близкого друга, разорённого жадным наймодателем», - так ответила мисс Уильямс на вопрос о истоках проекта корреспонденту «The Independent». «Он сказал мне (и его слова нашли были услышаны): “Я хотел бы встать у входа в здание и предупредить каждого потенциального нанимателя, что его обдерут до нитки, стоит ему только переступить через порог, и он ничего не сможет с этим сделать”».

Ханна Уильямс вторит IUT: расстановка сил между владельцами и нанимателями требует выравнивания. В то время как большинство потенциальных квартиросъёмщиков проверяются на кредитоспособность и благонадёжность, а также вынуждены вносить страховой депозит перед заселением, они не имеют возможности так же ознакомиться с личностью будущего наймодателя.



Лидер Лейбористской партии Эд Милибанд также продвигал потребность в реформировании частного сектора арендного жилья, в том числе введения трёхгодичных договоров о съёме жилья в качестве стандарта для данного рынка: трёхлетний договор найма, и даже более долгосрочные, стали обычной практикой в большинстве Европейских стран.

Не испортят ли негативные отзывы нанимателей будущие взаимоотношения с потенциальными наймодателями? Мисс Уильямс заявила, что ознакомлена с существованием подобных рисков и не позволит нанимателям в своих отзывах переходить на территорию личных оскорблений, в то время как предоставит всем владельцам недвижимости право ответа.

«Очернение наймодателей не является нашей целью», - заявила мисс Уильямс.

При больше чем 8.5 миллионов людей, или 18% всех домохозяйств в Англии, снимающих жильё у частных лиц, этот сайт может сформировать честный и более прозрачный рынок арендного жилья.

Сайт RentalRaters: <http://www.rentalraters.com>

Источник: The Independent

Перевод Михаил Ращупкин, НИУ Высшая школа экономики

Alttabelle 2013		Neubau		1965 - 1972		1973 - 1990		1991 - 1999		2000 - 2009	
1919 - 1949		1950 - 1964		1965 - 1972		1973 - 1990		1991 - 1999		2000 - 2009	
Ausstattung	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Wohnlage	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
einfach	6,66 5,96 - 8,15	6,81* 4,26 - 8,16	6,41* 3,97 - 8,82	5,57 4,99 - 7,06	5,82 4,50 - 7,85	6,31 3,86 - 8,84	5,19 4,11 - 6,75	5,22 4,10 - 5,86	5,28 4,15 - 5,98	5,23 4,15 - 5,98	5,01 4,30 - 5,50
mittel	6,35* 6,01 - 6,72	6,55 6,00 - 7,00	6,19* 4,41 - 7,89	5,32 4,82 - 5,86	5,51 4,81 - 6,20	6,01 5,29 - 7,85	5,22 4,10 - 5,86	5,28 4,15 - 5,98	5,23 4,15 - 5,98	5,01 4,30 - 5,50	6,97* 4,68 - 7,25
gut	5,86 4,85 - 7,30	5,72 5,01 - 6,50	6,45 3,96 - 7,95	5,19 4,65 - 5,85	5,28 4,15 - 5,98	6,01 5,29 - 7,85	5,22 4,10 - 5,86	5,28 4,15 - 5,98	5,23 4,15 - 5,98	5,01 4,30 - 5,50	7,81* 5,85 - 7,80

Может Польский 'Зеркал квартплаты' (Mietspiegel) способствовать более справедливой арендной платы в Польше? В Германии, 'аренду зеркало' является важным инструментом для настройки аренды. 'Зеркал квартплаты' сравнивает rents подобных жилищ в том же районе.

Дорогу справедливой квартплате в Польше

Квартплата в частном жилищном фонде Польши очень часто устанавливается по законам рынка, без учета справедливости и социальной ответственности. Однако, как и в других демократических и цивилизованных странах должны быть правовые инструменты, которые будут защищать квартиросъемщиков от повышения квартплаты. Создание в Польше «Зеркал квартплаты» может стать таким решением.

Член Международного союза квартиросъемщиков – Польская ассоциация квартиросъемщиков Polskiego Zrzeszenia Lokatorów (PZL), начала проект «Жилищные информационные центры в Малопольске». Он финансируется польским фондом поддержки НКО и Международным союзом квартиросъемщиков. Малопольска – один из 16 регионов Польши, столицей которого является Краков.

У проекта есть 3 основные задачи. Во-первых, создать Правовой консультационный центр для квартиросъемщиков в Кракове. Во-вторых, собрать данные и информацию о жилищной ситуации в Кракове и других городах Малопольского региона, чтобы создать так называемое «Зеркало квартплаты», такое, как было создано в Германии «rent mirror – Mietspiegel». В третьих, создать условия для общественного диалога по жилищным вопросам и содействовать росту активности квартиросъемщиков в Кракове.

Помимо отсутствия бесплатной правовой помощи со стороны государственной власти, серьезной проблемой для польских квартиросъемщиков является отсутствие инструментов и стандартов по установке справедливой квартплаты и росту квартплаты. Создание «зеркала квартплаты» в котором отражаются уровни квартплаты в различных частях города и в сопоставимых зданиях – было главной целью проекта.

Новый Польский Жилищный Закон устанавливает нормы повышения квартплаты в Польше. Если квартиросъемщики, проживающие в частном жилищном фонде, считают, что наймодатели слишком высоко подняли квартплату, то они могут оспорить уровень квартплаты в суде. Польский Жилищный Закон не дает четких рекомендаций, которые могут помочь судьям принять правильное решение в таком случае – справедлив или несправедлив размер увеличения.

Очень часто суд устанавливает квартплату на рыночном уровне, который выше, чем средний уровень квартплаты в конкретном регионе. Но судьи должны принять во внимание, что в Польше, особенно в Кракове, многие квартиросъемщики относятся к категории “sitting tenants” – то есть это те наниматели, которые уже давно живут в своих квартирах, которые они получили «по ордеру» еще в коммунистическое время. Эта ситуация вызывает множество экономических проблем для тысяч квартиросъемщиков, особенно для пожилых людей.

Сами квартиросъемщики не могут эффективно защищать себя от несправедливого роста квартплаты. Решением проблемы может быть «зеркало квартплаты», которое поможет судьям устанавливать более справедливый уровень квартплаты.

Новый Жилищный Закон, принятый в 2008 году, обязывает муниципальные власти публиковать сведения об уровне квартплаты в частном жилищном секторе, которые они должны получать от домовладельцев и квартиросъемщиков.

Хотя Жилищный Закон 2001 года уже давал право квартиросъемщикам информировать муниципалитеты об уровне их квартплаты, что могло быть использовано для установления справедливой квартплаты, на практике этого не происходило, поскольку квартиросъемщики просто не знали, как передавать такую информацию муниципалитету.

Сегодня муниципалитеты получают информацию о квартплате только от чиновников жилищных администраций, в работе которых наниматели не принимают участия. Поэтому, в конце концов квартплата устанавливается на максимально высоком уровне.

Цель представленного проекта – собирать информацию об уровне квартплаты напрямую от квартиросъемщиков. Затем мы готовим отчет для муниципалитета, создаем «Зеркало квартплаты», которое используется для регулирования квартплаты.

При подготовке к реализации проекта, PZL развернул информационную кампанию, используя буклеты, листовки, письма и собрания с квартиросъемщиками. В проекте участвует несколько сотрудников-интервьюеров, также привлекают волонтеров для подготовки разных мероприятий.

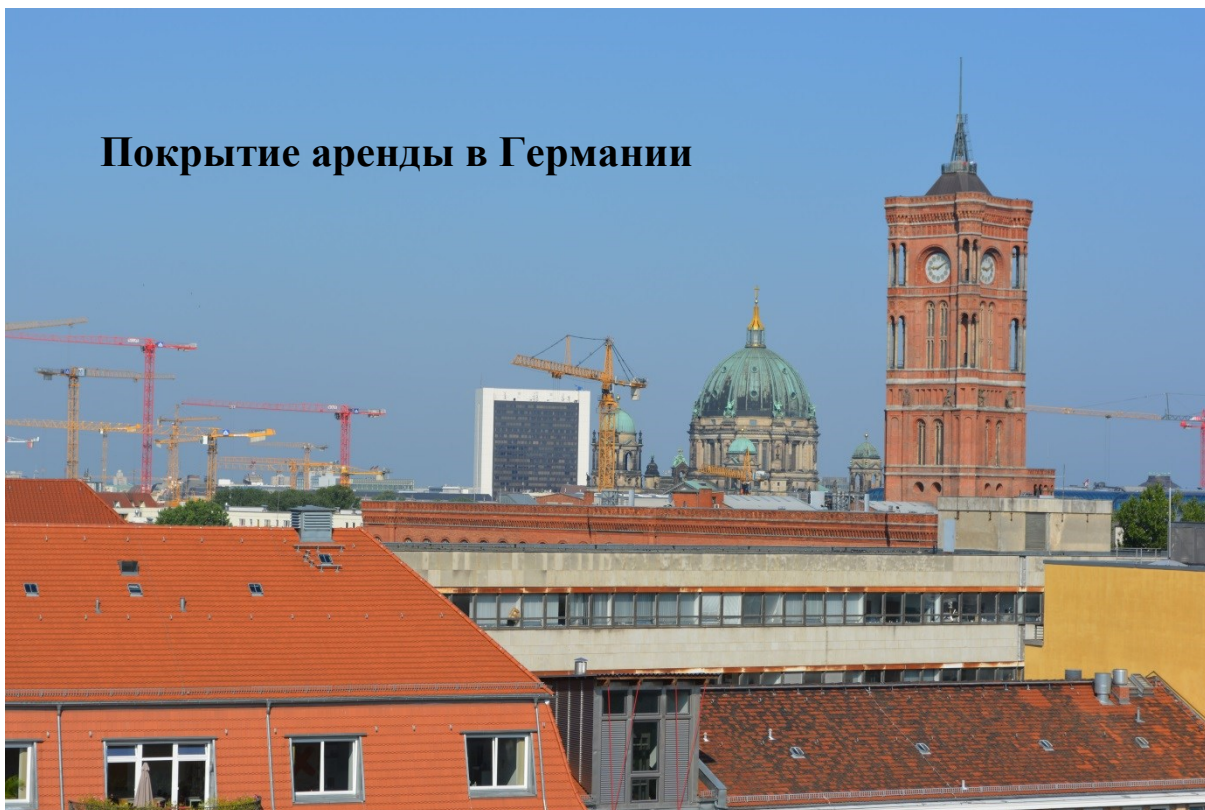
PZL собрал информацию о 1000 квартиросъемщиков, проживающих в частном арендном жилье в Кракове. Затем мы подготовили доклад для муниципалитета Кракова. Эта информация была использована муниципалитетом Кракова для подготовки «Зеркала квартплаты» в 2014. Мы надеемся, что «Зеркало квартплаты», подготовленное муниципалитетом Кракова, и информация, собранная Польской ассоциацией квартиросъемщиков, будет постоянно влиять на решение судов по жилищным вопросам. К сожалению, «Зеркало квартплаты», подготовленное муниципалитетом, не является обязательным для судей. По Жилищному Закону 2001, такое «зеркало» является лишь одним из нескольких инструментов, которыми пользуются в судах при разногласиях между нанимателем и домовладельцами.

Мы также надеемся, что наш проект окажет позитивное влияние на решения судов и поможет решению одной из самых острых проблем польских нанимателей – установлению справедливой квартплаты.

Текст Karol Szylo, член правления и секретарь Польской ассоциации квартиросъемщиков Польши. www.pzl-lokatorzy.pl



Покрытие аренды в Германии



Недавнее соглашение Правительства прокладывает путь введению максимальной арендной платы в Германии для новых договоров в частном арендном рынке. Кроме того, повышение арендной платы в существующих договорах должно быть ограничено 15%, 20% в течение трех лет.

В прошлом году во время избирательной кампании Ассоциация немецких квартиросъемщиков (DMB) успешно представила множество предложений, в частности, для стабилизации арендной платы и предотвращения повышения арендной платы. Многие из этих предложений были позже приняты Правительством.

После выборов 2013 года в Федеральный Парламент Германии, новая правящая коалиция, Христианско-демократический союза (ХДС) и Социал-демократическая партии Германии (СДПГ), договорились об «Альянсе за Доступное строительство и жилищное хозяйство». Предлагаемые меры такого «Альянса» касаются введения новых ограничений уровня арендной платы.

Предполагаемыми мерами являются:

А. Установление ограничения на повышение арендной платы

Сегодня, домовладельцы могут потребовать увеличение аренды относительно средней арендной платы в данном районе. Арендная плата не может быть поднята более чем на 20% в течение трех лет.

Согласно реформе «Закона об аренде» в начале 2013 года, в регионах с жесткими рынками аренды, определенными Федеральными Штатами, повышение арендной платы теперь ограничено 15% в течение трех лет. На сегодняшний день, это ограничение в 15% применяется в Берлине, Гамбурге и ряде городов Баварии.

В ходе обсуждений, Ассоциация Немецких квартиросъемщиков решила применять это ограничение в течение четырех лет вместо трех. Аренда увеличивается за счет обновления мер или изменений в операционных расходах, не должны быть включены в установленные ограничения.

В. Ограничение в установлении максимальной арендной платы по новым договорам

Домовладельцы сегодня могут установить любую арендную плату по новым договорам. Это привело к резкому росту цен во многих мегаполисах. Например, во Франкфурте-на-Майне на 30 процентов, в Гамбурге на 28 процентов, в Берлине и в Мюнхене на 20 процентов. Теперь дальнейшее увеличение будет ограничено.

Коалиционное соглашение Федерального правительства предусматривает введение ограничения размера арендной платы в новых арендных договорах на частном арендном рынке. В будущем, повышение арендной платы не может превышать 10 процентов относительно средней величины арендной платы в данной местности.

Официальные списки индексации аренды, отражение арендной платы, будет служить в качестве ориентира. Первоначальная аренда новостроек, однако, будет исключена из этого правила. Покрытие лимита арендной платы будет применяться только к жестким рынкам жилья. Четырех миллиона арендуемых домовладений расположены в таких районах.

С. Распределение расходов энергоэффективной модернизации

Арендодатели могут увеличивать арендную плату ежегодно до 11% от стоимости энергоэффективной модернизации. По подсчетам Ассоциации Немецких квартиросъемщиков, средний расход на модернизацию составляет около € 200 / м². В случае, если площадь арендуемого жилья примерно 70 м², ежемесячное увеличение квартплаты составит около € 140.

Для того, чтобы предотвратить съезд арендаторов с низкими и средними доходами, в связи увеличением арендной платы, прирост должен быть уменьшен после энергетической модернизации. Поэтому, Правительство предлагает сократить размеры увеличения арендной платы с 11% до 10%. Этого не достаточно, говорит Жилищная Ассоциация Германии, и призывает к отмене распределения расходов от энергоэффективных мер модернизации. Жилищная Ассоциация Германии предлагает срочную замену увеличения арендной платы на основе энергосбережения.

В крупных городах Германии, доля арендных квартир будет продолжать значительно перевешивать долю собственных квартир. Сегодня арендное жилье в крупных городах представляет от 70% до 85% от общего объема жилищного фонда.

Арендные ставки в Берлине растут, так как существует повышенный спрос на жилье. С 2010 года еще 100 000 человек переехали в Берлин, где около 85% всех квартир сдаются в аренду. К 2030 году ожидается прирост в 250 000 человек. Продолжится рост давления на жильцов с низкими доходами, и, как следствие, выталкивание квартиросъемщиков с низкими доходами от притягивающего центра города на окраину.

В Берлине, жилье никогда не будет таким же доступным, как это было раньше. Чистая аренда без коммунальных услуг для тех, кто подписывает новый договор аренды, составляет сегодня € 8-12 / м², и € 11-15 для квартир в новостройках.

Рост населения будет способствовать появлению новых задач по улучшению инфраструктуры и мобильности жителей. Это особенно важно в контексте старения населения Германии.

Энергетическая ситуация получит центральную роль в жилищном фонде в контексте изменения климата. Берлин может быть углеродно-нейтральным до 2050. Но Правительство понятия не имеет, как реализовать энергоэффективность в социально-ответственном обществе.

Автор: Хайк Зухсе, Жилищная Ассоциация Германии

Фото: Германия остается нацией арендаторов. 53 % владельцев жилья сдают его в аренду, по данным Евростата, в сравнении со средним показателем 67% в Евроне.

Перевод Регины Хасановой

... это маорийский язык, перевод с которого означает: "Что самое главное в мире? Это люди! Это люди! Это люди! "



Kia Ora, привет, от Ассоциации по защите прав квартиросъемщиков (ТРА) в Крайстчерче, Новой Зеландии!

Ассоциация была первоначально создана в Крайстчерче в начале семидесятых годов, но была расформирована через нескольких лет.

В 1982 году ТРА была восстановлена Эндрю

Олстоном, преподавателем права университета Кентербери, и бывшим членом парламента от партии зеленых Родом Дональдсом. В это время не было никакого специального законодательства для наймодателей и нанимателей, и споры разбирались в соответствии с законом «О праве собственности».

Закон об Аренде жилых помещений, (RTA), разработанный Эндрю Олстоном при поддержке лейбористов, вступил в силу в 1986 году. Закон очерчивает права и обязанности наймодателей и нанимателей. Наиболее существенные изменения связаны с включением в эту систему пансионатов, которые ранее были исключены. Закон также предусматривает разрешение споров, позволяя проводить слушания и ходатайства через специальный жилищный суд, занимающийся спорами между наймодателями и квартиросъемщиками.

ТРА работает для того, чтобы защищать, поощрять и продвигать в целом интересы и благосостояние квартиросъемщиков области Крайстчерча. Наши учебные занятия предоставляются нанимателям и риелторским компаниям, которые хотят расширить свои знания в области найма и закона. ТРА призывает к стабилизации квартплаты, регистрации всей арендной недвижимости, квартплаты, заботится о том, чтобы все сдаваемые помещения соответствовали государственным стандартам качества.

Согласно статистике 2013 года в Новой Зеландии 84 процента арендного жилья представляется частными наймодателями. Остальное арендное жилье является либо муниципальным, либо принадлежит жилищной корпорации Новой Зеландии (HNZC). HNZC – это основная организация, которая обеспечивает нуждающихся социальным жильем. Они являются крупнейшими новозеландскими наймодателями, которые владеют 69 000 жилищ по всей стране.

В сентябре 2010 года в Крайстчерче произошло мощное 7.1-балльное землетрясение, в феврале 2011 года Крайстчерч снова серьезно пострадал от 6,3-балльного землетрясения. Эти землетрясения были обозначены как "Крупнейший страховой случай в мире". Тогда могли бы быть принесены чрезвычайные полномочия, в рамках которых, возможно, квартплата была бы снижена, а наймодатели - спекулянты были остановлены, но этого сделано не было. Частный рынок аренды до землетрясения был по большей части стабильным с умеренной платой за найм. Землетрясения повлекли за собой уничтожение жилищного фонда, как частного, так и социального. Всего пострадали и были уничтожены 11 500 жилищ, более 6 процентов от общего объема жилищного фонда. В 2012 году средняя квартплата Крайстчерча выросла в среднем до 92 \$ в неделю, или € 58.

В последние годы стало очевидным, что квартиросъемщики снимают некачественное жилье, Это происходит потому, что рынок недорогого арендного жилья слишком мал и выбор отсутствует. Поврежденная землетрясением собственность, дома с плохой теплоизоляцией, без отопления, дома являющиеся нестойкими против атмосферных воздействий – малообеспеченные наниматели арендаторы снимают эту недвижимость, потому что они не в состоянии найти собственность, которая находится в хорошем состоянии и по разумной цене.



TPA team, from left: Lisa Coulter, Helen Gatonyi, Ali Brunel and Di Harwood.

Небезопасность жилья также является основным фактором в вопросах аренды. ТРА выступает за изменение законодательства, что даст гарантии владения жильем. ТРА хотела бы видеть разработанные модели участия нанимателя и общенациональную правозащитную службу. Это может финансироваться через доход, полученный по невостребованным облигациям.

Больше информации о ТРА вы можете узнать на сайте www.tpa.org.nz или www.facebook.com/tpa.chch?ref=hl

Перевод выполнила. Студентка 4 курса ФгиМУ. Толстых Мария

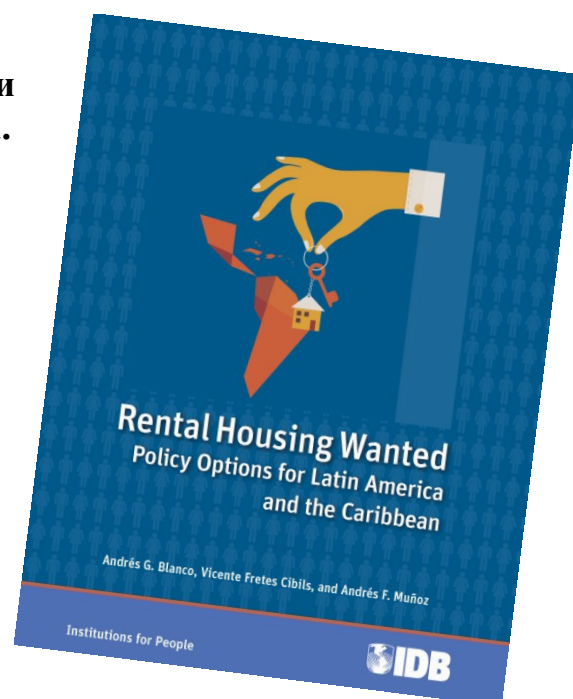
Новая публикация:

Требуется арендное жильё – варианты политики для Латинской Америки и Карибского бассейна.

В данной публикации представлены ключевые находки и рекомендации по результатам исследования, проведённого Межамериканским банком развития, и описываются выполняемые проекты по разработке и осуществлению политики стимуляции рынка арендного жилья в различных странах Латинской Америки и Карибского бассейна.

Рынок арендного жилья имеет значительный вес в регионе Латинской Америки и Карибского бассейна: в настоящее время каждый пятый проживает в арендном жилье, несмотря на уклон государственной политики в сторону домовладения.

Данная пропорция продолжает возрастать в течение последних 10 лет в большинстве стран, и имеет большее значение в городских регионах, особенно в крупных городах, где она составляет более 40%. Это критичные цифры для региона, в котором сегодня доля городского населения превышает 80%, и, как ожидается, она будет и дальше в будущем увеличиваться.



Арендное жильё предоставляет лучшие условия в плане инфраструктуры и строительных материалов в сравнении с нелегальным жильём, и аналогичные условия в домах из сферы белой экономики, даже для малоимущих слоёв населения. Вдобавок, ключевые сегменты населения, в особенности молодёжь, предпочитают арендное жильё по причине гибкости и возможности простой смены места жительства, которую оно предоставляет. Более того, проживание в съёмном жилье даёт больше возможности размещаться ближе к центру города, это свидетельствует о том, что для некоторых людей местоположение может быть важнее, чем приобретение имущества. По этим причинам аренда жилья может становиться эффективной альтернативой с точки зрения стоимости для решения проблемы количественного и качественного дефицита жилья, который в настоящее время оказывает влияние почти на 40% жителей региона.

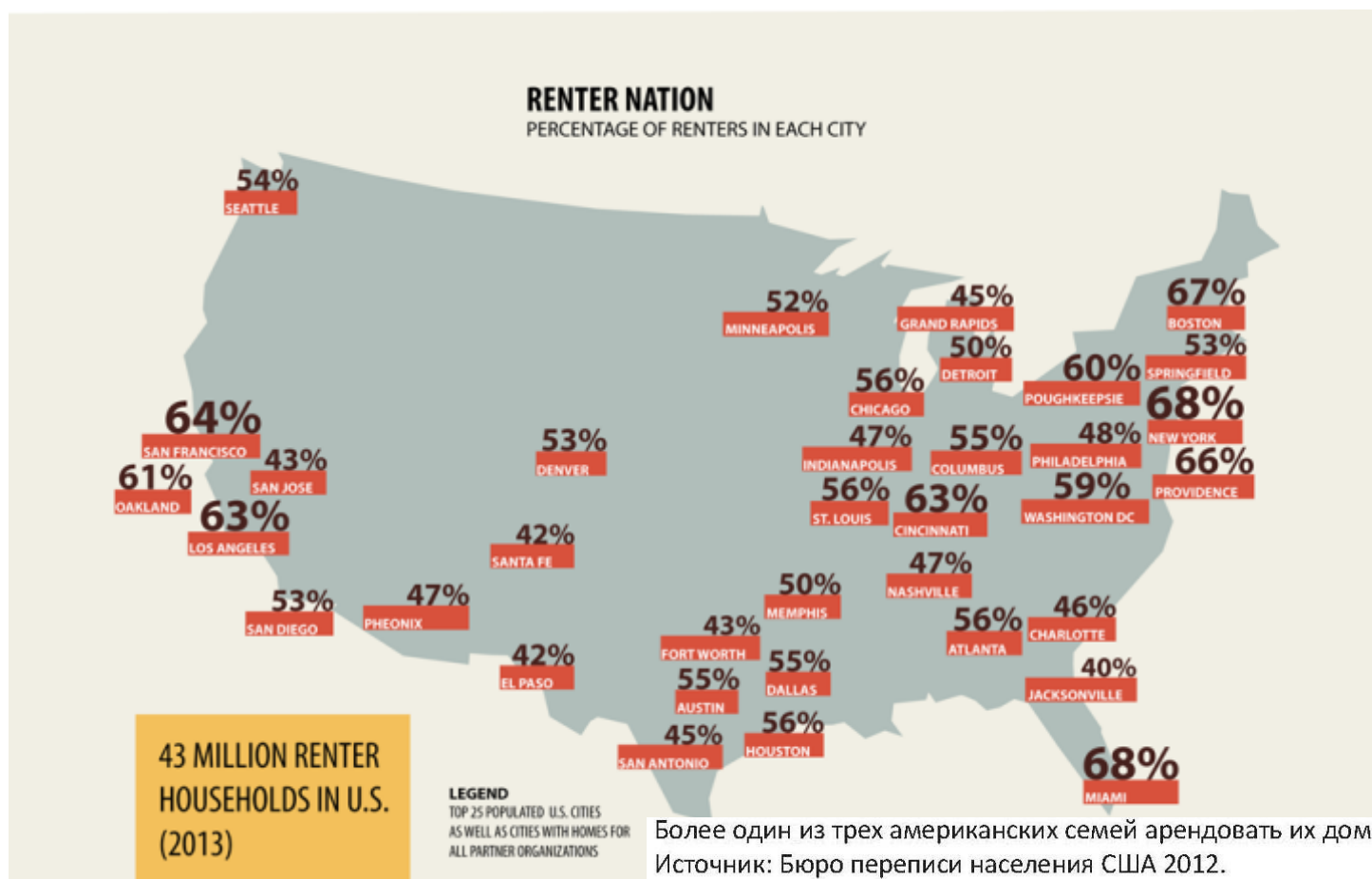
Рынок арендного жилья может стать ключевым инструментом жилищной политики региона.

Правительства могут дополнить существующую политику поддержки собственности мерами, нацеленными на стимулирование арендного жилья. В плане снабжения правительства могли бы поддержать обеспечение малым съёмным жильём и поспособствовать созданию крупномасштабного коммерческого производства.

Что касается спроса, правительства могли бы рассмотреть прямые субсидии и изучить другие альтернативы, сочетающие аренду и домовладение, такие, как лизинг. Наконец, в отношении организационных рамок, правительства должны упразднить излишний контроль за арендой, обеспечить более своевременный процесс восстановления в правах собственности, улучшить информированность рынка и связать городское планирование с арендной политикой.

Доступно на английском, испанском и португальском на www.iut.nu/members/south%20america.htm
 Андрес Г. Бланко, Межамериканский банк развития, Вашингтон, округ Колумбия

Перевод Кузнецова Сергея, НИУ-ВШЭ



Соединенные Штаты Америки: поколение съемщиков и наймодателей
Одновременно с крахом рынка недвижимости, количество семей, снимающих жилье или находящихся в его поиске, только увеличилось, что в итоге легло в основу явлений, нашедшим отражение в следующих десятилетиях.

Только за 2012 год – число нанимателей возросло на 1.1 миллион человек, что в общей сложности составило более 5 млн. новых нанимателей, вошедших на рынок жилья в период с 2005 по 2012 год. Скорее всего, данная тенденция только продолжится. Согласно исследованиям, проведенным Объединенным центром исследований рынка жилья, работающим на базе Гарвардского университета, общий прирост численности нанимателей жилья на ближайшие 10 лет (в период между 2013 и 2023), будет находиться на отметке между 4 и 4,7 миллионов домохозяйств.

Кризис доступного жилья в США в течение следующих поколений будет затрагивать, в основном, квартиросъемщиков. В центре кризиса окажутся цветные семьи, проживающие городских районов с низким уровнем достатка. В течение нескольких последних десятилетий, данные группы населения составляли непропорционально большую долю в неблагополучных районах городских центров, и в недавнем крахе рынка жилья именно они стали основными жертвами выселений.

Полнейший крах рынка жилья и предшествующее ему все нарастающее напряжение, стали основой для извлечения важнейших выводов об опасностях, связанных с рынком частного жилья. Но что более важно, они обеспечили возможность создания и дальнейшей реализации более устойчивой и объективной жилищной политики, действие которой осуществлялось бы в соответствии с существующими проблемами и потребностями. К сожалению, на сегодняшний день, мы вынуждены признать, что большое количество политиков все еще не умеют рационально использовать полученные выводы, а также пока не готовы к созданию нового вектора движения.

Текущая жилищная политика остается основанной на модели домовладения, оставляя за бортом потенциальных квартиросъемщиков, и оставляя на первом месте те же рыночные механизмы и тех же действующих лиц, в результате которых случился коллапс на рынке жилья. Тем не менее, в последнее время широкой огласке были преданы вопросы о вводе крупных частных инвестиций на рынок аренды жилья США одновременно с усиленной федеральной поддержкой, направленной на расширение частного контроля над жильем, что дает основания полагать, что все же есть те, кто вынес уроки из величайшего экономического краха за последние 70 лет.

В конечном итоге, события, приведшие к увеличению доли собственников жилья до 70% от всех семей, стали иллюзией, рассеявшейся в момент падения рынка недвижимости.

Тщательный анализ произошедшего показал, что все события, связанные с лопнувшим рынком недвижимости имели предрасположенность еще за 3 десятилетия до этого (в начале 1990-х), когда доля домовладельцев варьировалась в пределах 64%, несмотря на обширную федеральную и рыночную поддержку.

Что касается арендной платы, на протяжении последних 20 лет, фиксируется ее постоянное увеличение на 4%. За период с 2000 по 2014 год, прибыль домовладельцев увеличилась, в среднем, на 25,4%, в то время как арендная плата возросла в среднем на 52,8%.

Политика повышения доступности жилья направлена на соответствие 5-ти главным принципам: доступность, удобство проживания, долгосрочность найма и, одновременно с этим, защита от неправомерного выселения, комфортная среда обитания (соблюдение санитарных норм), а также контроль местного сообщества.

В докладе – Соединенные Штаты Америки: поколение съемщиков и арендодателей – представлено столь необходимое видение подлинной безопасности жилищных условий, основанной на мнении людей, проживающих в наиболее пострадавших районах страны. В статье предлагается анализ часто встречающихся трудностей, с которыми мы сталкиваемся. Предлагается анализ основных проблем, связанных с проведением справедливого расселения и политических решений, приближающих нас к эффективным и рациональным подходам.

Source: The Rise of a Renter Nation, by the Homes For All campaign of right to the city alliance. The report is available via: <http://homesforall.org/campaign/reports/rise-of-the-renter-nation>

Перевод студентки НИУ-Высшая школа экономики, факультет ГМУ Екатерины Поповой

Квартиросъемщики в развивающихся странах – старые проблемы и новые вызовы.

Городские планировщики пренебрегают интересами квартиросъемщиков. Это особенно актуально для развивающихся стран. «Большая часть научной литературы в области городского планирования не обращает на квартиросъемщиков никакого внимания. В результате, квартиросъемщики стали невидимыми» - пишет профессор Алан Гилберт.

Это наблюдение было взято студентами из Гарварда за основу

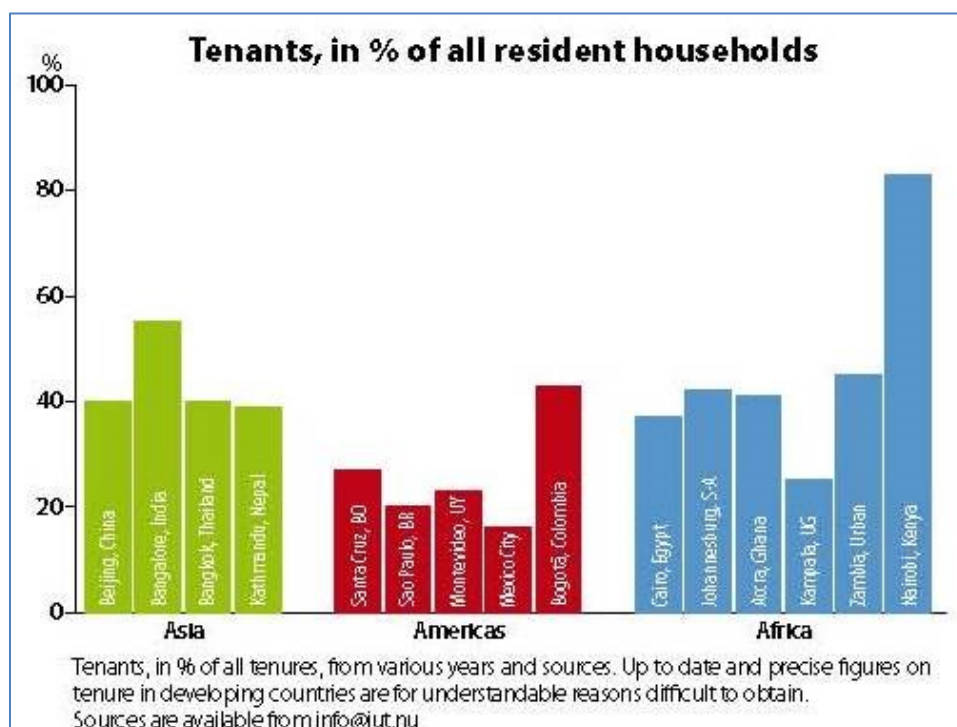
для исследования, организованного вместе с Международным союзом квартиросъемщиков (МСК). Его цель – обратить внимание общественности на проблемы квартиросъемщиков в развивающихся странах. В качестве дискуссионной площадки был выбран Гарвардский научный семинар, на который были приглашены 19 студентов из 11 стран, от Монголии до Чили, чья научная деятельность связана с городским планированием, архитектурой и государственным управлением. Их внимание было привлечено теми вызовами, которые сегодня стоят перед квартиросъемщиками в развивающихся странах в условиях стремительного развития рынка жилья.

На первом этапе исследования студенты провели экспертное интервью с Магнуссом Хаммером, генеральным секретарем МСК; представителями Международной организации обитателей трущоб (МООТ), а также с представителями ряда женских правозащитных организаций. На основе полученных результатов были выделены основные проблемы, стоящие перед квартиросъемщиками в странах третьего мира. Помимо экспертного интервью исследователями был проведен анализ тематических литературных источников.

Краткий 17-страничный отчет по результатам исследования начинается с информации о том, что доля арендного жилья в развивающихся странах зачастую очень высока – к примеру, 43% в Боготе и 42% в Йоханнесбурге. Тем не менее, это редко учитывается при разработке градостроительной политики. Дело осложняет тот факт, что квартиросъемщиками являются, как правило, беднейшие жители города. Наем для многих становится «единственным шансом» получить крышу над головой.

В то же время, власти в большинстве развивающихся стран фактически не располагают инструментами для защиты интересов квартиросъемщиков. В результате, квартиросъемщики сталкиваются с рядом барьеров, включающих в себя высокую квартплату, жилищные и коммунальные услуги низкого качества.

По итогам семинара были разработаны 6 стратегий, которые могут быть использованы городскими планировщиками, государственными управлениями, а также всеми, кто защищает права квартиросъемщиков. Они включают в себя: совершенствование нормативно-правовой базы, защиту прав собственности, повышение качества строительства, безопасность найма и др.



Одним из ключевых элементов, выделенных студентами в рамках этих стратегий, стало создание объединений квартиросъемщиков. Эффективность этого инструмента подтверждена многочисленными кейсами. Одним из примеров того, как глобальные проблемы могут решаться на местном уровне, может стать МООТ - Международная Организация Обитателей Трущоб, целью которой является мобилизация жителей трущоб, а также совершенствование государственной политики в данной области.

Этот кейс подтверждает тот факт, что при решении проблем квартиросъемщиков нельзя ограничиваться стандартными методами. К примеру, информационно-разъяснительной работой с населением или стимулированием деятельности местных правозащитников - этого недостаточно. Значительная часть ресурсов должна быть потрачена на выявление на местном уровне тех активных людей, чья деятельность будет направлена на защиту прав квартиросъемщиков и представление их интересов.

Несмотря на то, что основной целью Гарвардских исследований была разработка мер государственной политики, направленных на защиту интересов квартиросъемщиков, другой важнейшей проблемой остается низкий уровень осведомленности людей, принимающих решения, о проблемах этой ключевой и столь часто игнорируемой группы. Можно предположить, что в рамках этого научного семинара она была частично решена, т.к. многие его участники продолжают исследования в данной области, и перенесут этот опыт в свою профессиональную деятельность.

С оригиналом результатов исследования Вы можете ознакомиться по адресу:
www.scribd.com/doc/235494734/Harvard-IUT-Renter-Policy-Brief

Text by Michael Hooper, Professor of Urban Planning at Harvard University.
Текст Майкл Хупер, профессор городского планирования в Гарвардском университете.

Перевод выполнила: студентка 2 курса ВШУ Мезенцева Анна



Международный союз квартиросъемщиков (IUT) имеет честь пригласить Вас на:

**Международный день квартиросъемщиков и
Европейская инициатива по ответственности в жилищной сфере**

Расширение возможностей квартиросъемщиков

жилищная ответственность

6 октября, Брюссель

В программе:

- Панельная дискуссия. Тема: Как квартиросъемщики могут расширить свои возможности? Ответ на этот вопрос будут искать представители государственных структур ЕС, квартиросъемщики, жилищные организации и другие приглашенные эксперты;
- Презентация ERHIN, посвященная корпоративной социальной ответственности в сфере жилищного строительства;
- Церемония награждения European Responsible Housing Awards. Лучшие проекты со всей Европы;
- Фуршет

Место проведения: Представительство Северного Рейна – Вестфалии в ЕС; Брюссель, ул. Монтуайе, 47.

Время проведения: 10:00 – 18:00 (с последующим фуршетом)

Язык проведения: английский и французский

Дополнительную информацию о мероприятии Вы можете найти на сайте: www.iut.nu/conferences.htm

Или же **задайте вопрос** по адресу: davide.lanzillotti@iut.nu

Пожалуйста, успеете зарегистрироваться до **24 сентября!**

Мероприятие проводится при поддержке IUT; CECODHAS Housing Europe и DELPHIS.

