



Международный Союз квартиросъемщиков

International Union of Tenants

Хартия квартиросъемщиков

Первый вариант был принят на встрече Совета Международного Союза квартиросъемщиков в Бергене, Норвегия, 6-го июня 1974 года.

Второй вариант был официально принят на съезде Международного Союза квартиросъемщиков в Бирмингеме, Англия, 6-го августа 2004 года.

I. Право на жилье

Право на адекватное жилье признается в многочисленных международных пактах о правах человека. Международный Союз квартиросъемщиков и его членские организации требуют соблюдения права на жилье, адекватное жилище и принятия других мер для улучшения жилищных условий нанимателей жилья.

Право на комфортное, дешевое и доступное жилье является универсальным правом человека, что должно быть законодательно закреплено в конституциях и законодательствах всех стран.

Правительства всех стран должны выделять достаточно средств для реализации этого права, и более благополучные страны должны оказывать помощь тем странам, которые в этом нуждаются.

Международный Союз квартиросъемщиков поддерживает действия, направленные на поддержание резолюций и деклараций ООН.

Тексты документов и деклараций ООН, см. приложение 1.

II Официальное признание Организаций квартиросъемщиков

Государственное законодательство должно обеспечить соблюдение права на официальное признание Организаций квартиросъемщиков и их деятельности.

Государственное законодательство должно защищать права и всячески содействовать их работе, направленной на развитие демократии.

III. Не допускать дискриминации

Правительства должны обеспечить соблюдение права каждого на жилье и достойное проживание, а также защищать от дискриминации на рынке жилья по расовому, религиозному, национальному признаку, сексуальной ориентации или других основаниях.

IV. Здоровое жилье

Жилые и технические помещения в домах, а также прилегающие территории должны быть безопасны для здоровья, а строительные материалы не содержать токсических веществ, вредных для здоровья человека.

Вместе с квартиросъемщиками домовладелец должен следить за тем, чтобы строительные материалы не содержали примесей, вредных для здоровья человека, и особенно детей.

V. Плата за жилье

Согласно Всеобщей Декларации прав человека (1948 статья 21.1) и Международного Пакта об Экономических, Социальных и Культурных правах ООН (1966 статья 11), обеспечение жильем является универсальным правом человека. Поэтому плата за жилье

должна быть установлена на приемлемом уровне и разумно соотноситься с доходом.

Плата за жилье должна устанавливаться при непосредственном участии квартиросъемщиков или их Организаций. Плата за жилье должна быть оговорена в юридически заверенном договоре.

Договор должен также регулировать срок найма жилого помещения.

VI. Участие в принятии решений

Через посредство своих организаций квартиросъемщиков должны иметь право принимать участие в процессе принятия решений.

а. Отдельные квартиросъемщики должны иметь право:

- создавать и принимать участие в работе Организаций квартиросъемщиков для того, чтобы иметь возможность выносить на обсуждение спорные вопросы, имеющие отношение к среде их проживания, в частности, условия и сроки аренды помещения, а также деятельности, направленная на улучшение условий проживания и благоустройство микрорайона.
- доступа к эффективной системе подачи жалоб и их рассмотрения
- доступа к услугам по посредничеству и арбитражу
- получать консультации в организациях, ответственных за мониторинг, проверку и аудит предоставляемых им жилищных услуг.

б. Зарегистрированные Организации квартиросъемщиков должны иметь права на местном, и, где это возможно, на национальном уровне:

- принимать участие в процессе ведения переговоров при установлении платы за жилье,

- принимать участие в рассмотрении жалоб квартиросъемщиков, относящихся к их компетенции, а также активно участвовать в процессе принятия решений проблем микрорайона, обсуждении, мониторинге, следить за тем, как воплощаются в жизнь планы его благоустройства
- принимать участие в работе любых организационных структур, которые занимаются рассмотрением жалоб квартиросъемщиков или принимают меры для их удовлетворения.

в. Через участие в работе зарегистрированных Организаций, квартиросъемщикам должно быть предоставлено право:

- принимать участие в переговорах, в ходе которых устанавливается плата за жилье
- принимать участие в работе организаций, ответственных за мониторинг, контроль и аудиторского контроля предоставляемых коммунальных услуг
- требовать независимой проверки качества предоставляемых коммунальных услуг
- получать полную информацию и принимать участие в процессе обсуждения и осуществления любых планов, направленных на исправление недостатков и достижение цели повышения качества предоставляемых услуг и их соответствия установленным стандартам.

г. Общественная деятельность

Владельцы многоквартирных арендуемых домов, и их доверенные лица, должны оказывать содействие, как квартиросъемщикам и добровольным активистам в создании Организаций

квартиросъемщиков, а также принимать участие в их деятельности, которая заключается, но не сводится только:

- к вступлению в контакт с квартиросъемщиками и обеспечению их информацией,
- к привлечению квартиросъемщиков к участию в работе Организаций квартиросъемщиков
- к регулярному созыву заранее запланированных собраний Организаций квартиросъемщиков в доступном для квартиросъемщиков месте и проведению их в форме, полностью независимой от представителей правления.

VII. Суды по вопросам квартирной платы

Необходимо введение законов, обеспечивающих создание судов специальной юрисдикции по вопросам квартирной платы и/или согласительных комиссий, куда должны войти представители зарегистрированных Организаций квартиросъемщиков.

В отношении количества представителей Организаций квартиросъемщиков и домовладельцев действует система пропорционального представительства. Председатель суда должен быть независим.

VIII. Муниципальное/социальное и частное жилье – необходимость дифференцированного жилищного фонда

Нормально функционирующее общество нуждается в разнообразных формах проживания – касается ли это размера и стандарта жилья или его приспособленности для различных потребностей и периодов жизни человека.

Каждый человек имеет право сам решать, хочет ли он владеть жильем на правах собственности или арендовать его.

Для того, чтобы избежать сегрегации и социального расслоения, обществу также необходимо достаточное количество квартир, предназначенных для сдачи в аренду и находящихся в собственности государства, муниципалитета или других ведомств. Муниципальное и/или социальное жилище должно стать одной из важных составляющих обеспечения жильем в любом обществе. Сдаваемый в аренду частный жилищный фонд является дополнительной и необходимой формой арендуемого жилья, но его использование должно регулироваться легальным договором – там, где дело касается квартирной платы, сроке аренды, предоставления коммунальных услуг и проведения ремонта.

IX. Правовое Обеспечение Проживания

Понятие Обеспечение Проживания было введено осознанно, так как, обладая каталитическим эффектом, оно неизбежно связано с другими процессами, существенными для содержания и благоустройства жилья.

Согласно Организации Объединенных наций, Обеспечение Проживания, означает отношение отдельного человека или группы людей к земельной и жилой собственности, которое определяется и регулируется правовыми актами и административными структурами. Обеспечение Проживания означает, что право доступа и пользование земельной собственностью, закрепляется определенным набором правил, и что это право находится в сфере юрисдикции.

а. С точки зрения отдельного человека или семьи правовое Обеспечение Проживания соблюдение означает, что они не могут быть принудительно выселены из своего жилья, кроме как в самых исключительных случаях, и то только в соответствии с заранее

определенной правовой процедурой, которая должна быть объективной, равно применимой, дискуссионной и независимой.

б. Выселение по социальным причинам не допустимо без предоставления квартиросъемщику другого адекватного жилья.

в. Недопустимо выселение квартиросъемщика из социального жилья из-за неуплаты квартирной платы, так как это часто является следствием его слабого социально-экономического положения в обществе.

г. В случае расторжения с квартиросъемщиком договора о найме жилого помещения и прекращении права его использования, управляющий или домовладелец должны заранее, за определенное количество недель, уведомить его об этом.

Собственник, администратор или домовладелец могут расторгнуть договор о найме помещения только на основаниях, предусмотренных законом и перечисленных в договоре о найме или аренде.

д. Всем квартиросъемщикам должна быть предоставлена правовая защита от выселений, не основанных на серьезных аргументах. Недопустимо выселение квартиросъемщиков по социальным причинам без предоставления другого адекватного жилища.

Х. Требования к качеству

Право принимать участие в процессе принятия решений означает также предоставление Организациям квартиросъемщиков возможности следить за качеством физического здания, предоставляемых коммунальных услуг и отношениями между соседями.

В отношении существующих жилищ и городских кварталов Международный Союз квартиросъемщиков выставляет следующие требования:

- а.** к качеству строительства
- б.** к качеству социально-бытового обслуживания
- в.** соблюдения мер по предотвращению проникновений в жилища и обеспечению безопасности микрорайона.
- г.** отделить движение автомобильного транспорта от зон жилой застройки, наличие в достаточном количестве тротуаров, игровых площадок и надлежащих зон зеленых насаждений
- д.** к соблюдению надлежащих гигиенических условий, в частности, наличие вентиляции, достаточной звукоизоляции и водоснабжения в непосредственной близости от жилища.

а. Качество здания

Домовладелец несет ответственность за содержание здания в исправности.

В случае, если домовладелец не справляется с этой задачей, квартиросъемщикам должны быть предоставлены правовые возможности для того, чтобы принудить домовладельца содержать его собственность надлежащим образом.

Квартиросъемщику должна быть предоставлена возможность, при соблюдении определенных правил и договоренностей с домовладельцем, производить изменения интерьера в жилище, которое он арендует.

На случай, если у домовладельца есть основания полагать, что квартиросъемщик не обладает необходимым профессиональным и **сертифицированным** мастерством и не способен выполнить предполагаемые переделки надлежащим образом, что, в свою очередь может уменьшить стоимость принадлежащего домовладельцу имущества, ему должно быть предоставлено право отказать в проведении переделочных работ.

Как домовладелец, так и квартиросъемщик, должны быть заинтересованы в использовании прочных и экологически чистых материалов для обслуживания существующих зданий, проведении ремонтных работ и строительстве новых домов.

Дома необходимо строить удобные и физически доступные для всех граждан, включая лиц с физическими недостатками.

б. Качество социально-бытового обслуживания

Муниципальные власти отвечают за наличие объектов социально-бытового обслуживания, таких, как медицинские учреждения, школы, магазины и общественный транспорт, а также должны обеспечить сбор и утилизацию отходов.

в. Меры по предотвращению проникновений в жилища и обеспечению безопасности района.

Как домовладелец, так и муниципальные власти отвечают за обеспечение безопасности района. Это предполагает такие меры, как надлежащее уличное освещение, предотвращение проникновений в жилища и создание надлежащей социальной среды, которая не допускает насилия и другого антиобщественного поведения.

г. Отделить движение транспорта от зон жилой застройки, иметь в достаточном количестве тротуары, игровые площадки и адекватные зоны зеленых насаждений.

Приоритеты необходимо отдать общественному транспорту по месту проживания. Автомобильное движение должно быть вынесено за пределы зон жилой застройки. Необходимо отдать приоритет пешеходам и велосипедистам.

Зоны жилой застройки должны иметь большие открытые пространства и зоны зеленых насаждений, а также игровые

площадки. Необходимо создание рекреационных зон для поддержания как физического, так и психологического благополучия граждан.

д Надлежащие гигиенические условия, в частности наличие вентиляции, звукоизоляции и водоснабжения в непосредственной близости от жилища.

Все жилища должны иметь адекватные гигиенические удобства, такие как туалет, канализация, ванна или душ. Жилье должно быть снабжено доброкачественной питьевой водой, или, во всяком случае, находиться в непосредственной от нее близости.

Пространство кухни должно быть оснащено надлежащей вентиляцией. Качество жилищного строительства должно обеспечивать надлежащую звукоизоляцию, так, чтобы уровень бытового шума, как снаружи, так и из других квартир, был снижен до приемлемого уровня.



Документы ООН о праве на жилье и надлежащее жилище

А. Всеобщая декларация прав человека (принята 1948 ООН)
«Каждый человек имеет право на такой жизненный уровень,
включая пищу, одежду, жилище, медицинский уход и необходимое
социальное обслуживание, который необходим для поддержания
здоровья и благосостояния его самого и его семьи, (статья 25-
1)»

**Б. Международный Пакт об Экономических, Социальных и
Культурных правах (1966)**

«...право каждого на достаточный жизненный уровень для него и
его семьи, включающий достаточное питание, одежду и жилище, и
на непрерывное улучшение условий жизни. (статья 11)»

Ратифицировано 106 положениями, включая все страны EU.

**В. Международная конвенция о ликвидации всех форм расовой
дискриминации (1965)**

**Г. Конвенции о ликвидации всех форм дискриминации в отношении
женщин (1979)**

Д. Конвенция о правах ребенка, (1989)

Е. Конвенция о статусе беженцев, (1951)

Ж. Ванкуверская декларация о населенных пунктах, 1976

Эта декларация еще раз повторяет принципы Всеобщей Декларации прав человека и требует гуманной политики в отношении населенных пунктов с соблюдением всеобщих прав человека.

"надлежащее жилье и обслуживание являются основными правами человека, что требует от правительств обеспечения их осуществления для всех народов..."

Особое значение имеет ликвидация социальной и расовой сегрегации, в частности, с помощью создания более сбалансированных объединяющих общин, включающие различные социальные группы, формы жилья и коммунальных удобств." (Раздел III, 8)

3. Повестка дня Хабитат, Стамбул 1996.

Глава IV.

§ 61 Адекватное жилище для всех

"С момента принятия в 1948 Всеобщей декларации прав человека, право на адекватное жилье признавалось в качестве важного компонента права на достойный уровень жизни. Все правительства без исключения взяли на себя в той или иной форме ответственность в отношении обеспечения жильем..."

§ 68 "поощрять создание фонда доступного жилья для сдачи в наем и соблюдение юридических прав и обязательств, как квартиросъемщиков, так и домовладельцев.»

§ 72 "разработать, если это целесообразно, гибкие механизмы регулирования рынков жилья, включая рынок жилья, сдаваемого в наем, с учетом особых потребностей уязвимых групп населения..."

§ 81 " поощрять частный сектор к мобилизации ресурсов для удовлетворения различных потребностей, касающихся жилья, включая аренду жилья, его ремонт и эксплуатацию..."



Совет Европы и право на жилье

Статья 31

Для обеспечения эффективной реализации права на жилье Стороны обязуются принимать меры, направленные на:

1. предоставление жилья на уровне адекватных стандартов
2. предотвращение бездомности и сокращение числа бездомных, имея в виду постепенную ее ликвидацию
3. сделать цену на жилье доступной для людей, не имеющих достаточных средств.