

GLOBAL TENANT



INTERNATIONAL UNION OF TENANTS' QUARTERLY MAGAZINE

November 2016



Перевод выполнен участниками проекта «Арендное жильё для студентов: зарубежный и российский опыт», организованного в рамках Ярмарки проектов НИУ ВШЭ

Научный руководитель: Елена Шомина

Координатор проекта: Юлия Васильева

Переводчики: Александра Брюшно, Юлия Васильева, Мария Денисова, Валерия Диденко, Кирилл Матюпатенко, Яна Османова, Анастасия Пастухова, Елизавета Рохмина, Владислав Скороход, Мария Титова, Марина Шемякина, Анастасия Шоршина

Резюме

Страница 2

Шотландия как образец для подражания

Страница 3-4

В Шотландии к вопросам участия арендаторов относятся серьёзно

Страница 5

Законодательство о социальном жилье в Чехии

Страница 6-7

Почему в Барселоне и Каталонии должна быть создана ассоциация нанимателей жилья?

Страница 8-15

XX всемирный конгресс Международного союза квартиросъёмщиков в Глазго, Шотландия.

Страница 16-17

Пять молодых организаций, которые активно борются с проблемами нанимателей.

Страница 18

Швеции, Португалии и Швейцарии

Страница 19-20

НОВОСТИ

Шотландия как образец для подражания

Новый номер журнала «Global Tenant» содержит в себе много полезной информации о состоянии арендного жилья в Шотландии, а также итоговые положения всемирного конгресса IUT, прошедшего в этом году в Глазго – дружественном нанимателю городе в дружественной нанимателю стране.

Несомненно, Шотландию можно считать полностью независимой страной в вопросах предоставления жилья населению: она имеет свои собственные законы, регулирующие жилищные вопросы, и прогрессивную жилищную политику.

Министр муниципального управления и жилищного строительства Шотландии, Кевин Стюарт, лично приветствовал всех делегатов Конгресса IUT (а их было 130!) 14 октября. Правительством Шотландии был организован праздничный ужин в честь Конгресса в величественном зале Городских палат Глазго. Надо отметить, что впервые за 90-летнюю историю IUT Правительство стало крупнейшим спонсором конгресса!

Конгресс был организован совместно с нашими коллегами из шотландской организации TPAS (Tenant Participation Advisory Service), которые изо всех сил старались сделать мероприятие запоминающимся на долгие годы вперёд.

Что касается вопросов арендного жилья, Шотландия планирует построить 50000 муниципальных домов в течение следующих пяти лет. Сегодня большую роль приобретает участие квартиросъёмщиков в разработке жилищной политики. В этих целях ещё в 2001 году Шотландия приняла закон, обязывающий домовладельцев активно сотрудничать с квартиросъёмщиками. Затем были созданы специализированные органы, направленные на то, чтобы пожелания нанимателей жилья действительно были учтены (подробнее об этом на странице 4).

В целом, нам, и как квартиросъёмщикам, и как их представителям из 25 стран мира, был оказан поистине королевский приём в Шотландии! Жаль, что Вы все не могли быть там и убедиться в этом самостоятельно!

Магнус Хаммар

Генеральный секретарь IUT

Перевод на русский язык подготовила Марина Шемякина, студентка 3 курса факультета бизнеса и менеджмента НИУ ВШЭ.



| CALENDAR | |
|-----------------|---|
| 2016 | |
| December 1: | Global Renewable Energy Forum, in Bonn Germany |
| December 17-19: | Asia Pacific Network for Housing Research, APNHR, Guangzhou, China |
| 2017 | |
| March 13-14: | Tpas England: Engaging Communities Conference, in Nottingham |
| March 22-23: | Housing Finance Conference and Exhibition, in Liverpool |
| April 2-4: | National Low Income Housing Coalition, NLIHC 2017 Forum, in Washington DC |
| April 3-6: | 8th Annual Affordable Housing Projects flagship event, in Singapore |
| June 8-10: | German Tenants Day, Deutscher Mietertag 2017, in Magdeburg |
| June 9-11: | TIS, Annual Conference 2017: Health, Wealth, and Housing, in Glasgow |
| June 13-23: | International Social Housing Festival, in Amsterdam |
| June 27-29: | CIH Housing Annual Conference, Manchester UK |
| July 12-13: | Tpas England: National Tenant Conference |
| September 4-6: | ENHR Conference: Redefining the role of public and private sectors, Tirana, Albania |
| November 8-10: | 78th session UNECE Committee on Housing and Land Management, Geneva |
| Nov. 29-Dec. 1: | Australian National Housing Conference, in Sydney |

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



В Шотландии к вопросам участия арендаторов относятся

Шлю сердечный привет всему миру из Шотландии и Хайленда! Меня зовут Анжела, я являюсь участником социального Совета арендодателей Хайленда (The Highland Council). Как только я начала арендовать жильё у данной организации, мне предложили стать одним из её членов. И, честно говоря, я понятия не имела, на что соглашалась. Однако сейчас дело обстоит совершенно иначе!

В Шотландии участие арендаторов – это способ обмена информацией и идеями между арендаторами и арендодателями для улучшения жилищных условий. Таким образом, квартиросъёмщики могут не только получать консультации, но и содействовать работе организации арендодателей, что даёт свои преимущества обеим сторонам. Например, квартиросъёмщики могут влиять на условия, выдвигаемые арендодателями. В свою очередь, арендодатели начинают лучше понимать потребности своих клиентов, что делает возможным более плодотворное сотрудничество.

Введение в Шотландии закона о жилище в 2001 году породило законное требование к арендодателям активно развивать и поддерживать участие арендаторов. Все зарегистрированные арендодатели (RSLs) и муниципальные органы власти Шотландии должны были разработать стратегию участия квартиросъёмщиков. Жилищный закон предоставлял полномочия для модернизации порядка предоставления жилья социального найма. Так возник независимый социальный орган по контролю над предоставлением жилья (Scottish Housing Regulator), задачей которого стала защита интересов квартиросъёмщиков, бездомных и всех тех, кто пользуется услугами социальных арендодателей.

Устав социального жилья 2012 года¹ – это документ, устанавливающий обширные требования к арендодателям: эффективное сотрудничество с нанимателями, высокие стандарты предоставляемого жилья, обслуживание и текущий ремонт зданий, установление оптимальных размеров ренты и платы за обслуживание. Для достижения данных целей и привлечения к работе нанимателей было создано Руководство по вопросам участия арендаторов (ТРО), которое играет ключевую роль в оказании помощи жильцам, позволяет учитывать их пожелания.

Для того, чтобы подробнее разузнать о работе ТРО для Совета арендодателей Хайленда, я взяла интервью у Лорны Симпсон, с которой знакома вот уже четыре года. Полностью увлечённая своей работой, она обладает особым даром побуждения людей к участию.

Анжела: Скажите, пожалуйста, что представляет собой участие арендаторов и как поддерживается данный процесс?

Лорна: Участие арендаторов является неотъемлемой частью работы всех зарегистрированных социальных арендодателей и местных властей. Это даёт возможность арендаторам выражать своё мнение насчёт предоставляемых жилищных услуг, что позволяет улучшать качество сервиса.

Квартиросъёмщики, арендующие жильё у муниципалитета или зарегистрированных социальных арендодателей, регулярно привлекаются к участию, однако их количество варьируется от одного региона к другому.

¹ www.gov.scot/resource/0039/00390305.pdf

Анжела: Чем занимается сотрудник ТРО, и в какой области Вы задействованы?

Лорна: Формально участие арендатора предполагает участие в процессе принятия решений, касающихся жилищной политики, жилищных условий, а также сопутствующих жилищных услуг.

Это двусторонний процесс, включающий в себя обмен информацией, идеями, влиянием. Его цель – улучшение стандартов жилищных условий. Моя роль, как сотрудника ТРО, заключается в наделении арендаторов правом голоса и обеспечении их информацией и необходимыми навыками.

Анжела: С какими группами людей Вы взаимодействуете?

Лорна: Так как ТРО охватывает огромную территорию, я работаю с широким кругом квартиросъёмщиков и целых групп, включая «Молодых матерей» (Young Mothers), арендаторов с психическими расстройствами, молодых арендаторов 16-25 лет, группы при домах-интернатах. В целом сотрудник ТРО работает на развитие местных сообществ и обучение населения.

Анжела: Спасибо, Лорна. Желаю Вам удачи в столь важной работе в качестве сотрудника Руководства по вопросам участия арендаторов!

Анжела Крюгер

Перевод на русский язык подготовила Мария Денисова, студентка 2 курса факультета социальных наук НИУ ВШЭ.



После нескольких лет ведения переговоров по вопросам принятия закона о социальном жилье реальные действия в этом направлении отсутствуют.

Члены правительства Чешской Республики, в особенности представители правых политических партий, не раз обещали принять закон о социальном жилье, однако никаких действий по реализации данных намерений не предпринималось, вплоть до прихода в 2013 году к власти ныне действующего правительства. Текущая правительственная коалиция состоит из социал-демократов, сторонников центристской партии «Акция недовольных граждан (ANO)» и Чехословацкой народной партии – «Христианско-демократический союз (KDU-CSL)».

Экспертная рабочая группа подготовила проект закона, однако на протяжении долгого времени он находится только на этапе межведомственного рассмотрения.

В связи с тем, что министерство по вопросам жилья в Чехии отсутствует, обязанность по рассмотрению текста законопроекта ложится на: министерство по региональному развитию, министерство труда и социальной защиты, министерство финансов, министерство внутренних дел, а также министерство по правам человека. Три министра указанных

ведомств представляют партию социальных демократов, два – центристскую партию ANO. Руководителей много, но чье же решение будет решающим?

Следующие парламентские выборы назначены на осень 2017 года. Если закон о социальном жилье не будет принят до этого времени, ситуация вновь вернется на исходную позицию.

Между тем чешские граждане пожилого возраста все чаще испытывают трудности при поиске доступного жилья. Для того чтобы привлечь внимание к данной проблеме и показать необходимость принятия закона о социальном жилье, многие общественные организации устраивают соответствующие мероприятия. Так, 1 ноября 2016 года Союзом квартиросъемщиков Чешской Республики (SON) совместно с Советом пожилых граждан была организована конференция в сенате, посвященная вопросам жилья для пенсионеров.

В конференции приняли участие более 170 государственных и общественных деятелей под эгидой председателя сената Милана Штеха (Milan Štěch) при поддержке министра труда и социальной защиты Михаэлы Марксовой (Michaela Marksová) и министра регионального развития Карлы Шлехтовой (Karla Šlechtová).

Делегаты от Международного союза квартиросъемщиков (IUT) и Союза квартиросъемщиков Австрии (MVÖ) - Барбара Стинберген (Barbara Steenbergen) и Элке Ханел-Торш (Elke Hanel-Torsch) показали основные модели организации жилья для пожилых граждан, разработанные IUT и MVÖ.

Организаторы конференции поддержали идею адаптации для Чехии закона о социальном жилье, а также начала строительства доступного арендного жилья.

В этой связи, возникают три наиболее важных вопроса. Во-первых, на кого будет распространяться данный закон – на наиболее бедных граждан из числа малоимущих или на иные группы в том числе? Во-вторых, из какого бюджета будет финансироваться строительство социального жилья – центрального или местных правительств? В-третьих, кто будет распоряжаться этими домами – опять же, центральное или местное правительство?

Согласно данным Совета пожилых граждан, пенсионеры нуждаются в квартирах площадью 30 - 50 кв. м, в пешей доступности от мест социальной инфраструктуры. При этом стоимость проживания не должна превышать 1/3 их пенсионных выплат.

Стоит отметить, что доступное социальное жильё необходимо также и иным категориям граждан: одиноким матерям, людям с ограниченными возможностями и малообеспеченным семьям.

В целях недопущения социальной изоляции отдельных групп населения социальное жильё должно строиться не отдельными кварталами, а присутствовать в определенном количестве в частных жилых массивах. Кроме того, важно разработать грамотную систему контроля за предоставлением мест в целях минимизации злоупотреблений граждан социальным жильём.

By Lenka Tarabová, Tenants' Association of the Czech Republic (SON)

Почему в Барселоне и Каталонии должна быть создана ассоциация нанимателей жилья?

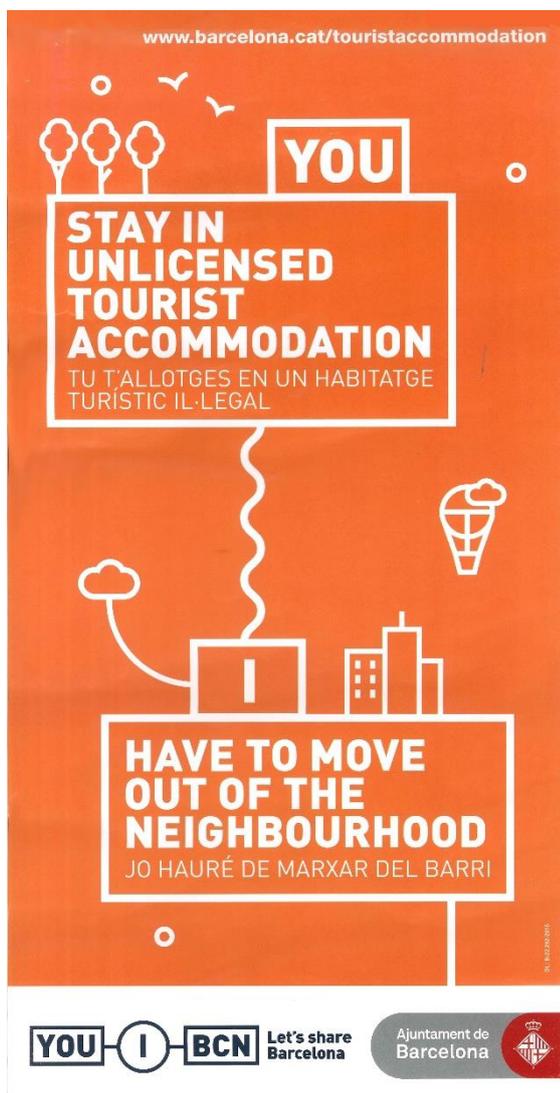
С 2009 года в Барселоне тысячи людей были выселены из своих домов по причине невыплат по ипотечным кредитам. До сих пор ежедневно выселяются от 8 до 10 домохозяйств. Однако в 90% случаев это происходит

из-за проблем с уплатой ренты, а не ипотечных кредитов. Таким образом, существующие жилищные проблемы вышли за рамки частной собственности и распространились на рынок арендного жилья.

Со времён правления Франко большая часть населения Испании являлась собственниками недвижимости, но на сегодняшний день приобрести жилую площадь совсем не просто. Около 30% жителей Барселоны вынуждены арендовать жилье, хотя этот рынок является дорогим и ненадежным.

Стоимость аренды жилья увеличилась на 11% с 2013 года. Произошедшее под влиянием банков в этом же году изменение в законодательстве усиливает позицию собственников жилья, при этом ослабляя права съёмщиков. Арендные договоры в Испании совершенно несправедливы по отношению к арендаторам, так как стоимость ренты может подниматься на неограниченную сумму каждый раз по окончании срока договора аренды.

Другим примером неравенства положения собственников и нанимателей жилья является то, что по требованию арендодателя жилец должен освободить помещение в месячный срок, а также наниматель будет выселен, если он просрочит выплату ренты хотя бы за один месяц. Изначально при создании данного законопроекта преследовалась цель повышения привлекательности рынка арендного жилья для



инвесторов. Предполагалось, что если собственники будут способны легко выселять съёмщиков, то они станут предоставлять жильё в аренду с большей вероятностью, предложение увеличится, и арендная плата будет снижаться. Тем не менее, последствия такого решения стали практически противоположными.

Приведенные ниже явления могут послужить объяснением сложившейся ситуации в Барселоне.

Во-первых, массивная индустрия туризма. В 2015 году более 8,3 миллионов туристов посетили Барселону при численности постоянного населения в 1,6 миллионов человек. Жители центральных районов жалуются на трансформацию города под нужды туристов и увеличение арендной платы. Очевидно возникновение следующей ситуации: собственники заработают больше денег от сдачи жилья туристам, чем от долгосрочных контрактов с местными жителями.

Во-вторых, джентрификация отдельных районов Барселоны. Открытие дорогих ресторанов и бутиков привлекает более платёжеспособное население и провоцирует подъём цен в том числе и на аренду жилья.

В-третьих, меняются способы спекуляции и инвестирования. Во время подъёма деловой активности в стране наиболее выгодным способом инвестирования была покупка жилой площади с последующей её продажей. Но сегодня спекулянты вошли и на арендный рынок. Крупные инвестиционные фонды и компании, называемые SOCIMI, нацелены на приобретение и управление крупными объектами недвижимости. Они не платят налоги и выселяют арендаторов в пользу тех, кто готов заплатить более высокую цену.

Неподъемная арендная плата, безработица и низкий доход – все это провоцирует стагнацию в жилищной сфере. Минимальный размер оплаты труда по стране составляет 647 евро, в то время как средняя стоимость аренды жилья в Барселоне – около 750 евро.

Очевидно, что Барселона нуждается в создании сильной ассоциации квартиросъемщиков, способной снизить уязвимость арендаторов, лоббировать более справедливый закон в области аренды жилья, а также стабилизировать цены на аренду. Observatori DESC является крупной платформой по защите прав человека, в том числе по жилищным вопросам. По мнению представителей этой организации, активное участие в решении текущих проблем должны принимать сами арендаторы. Observatori DESC организует встречи с сообществами жителей районов, а также с квартиросъемщиками. Цель таких встреч – шаг за шагом строить ассоциацию нанимателей жилья в Барселоне.

By Irene E. Blasco, Direcció Observatori DESC, www.observatoridesc.org

Перевод на русский язык подготовила Мария Титова, студентка 4 курса факультета социальных наук НИУ ВШЭ.





XX всемирный конгресс Международного союза квартиросъёмщиков в Глазго, Шотландия. Контроль арендной платы: пережиток прошлого или насущная необходимость?

XX всемирный конгресс Международного союза квартиросъёмщиков в Глазго собрал около 150 делегатов из 25 стран. Тема конгресса: «Контроль арендной платы: пережиток прошлого или насущная необходимость?» — оказалась животрепещущим вопросом для большинства стран-участниц IUT и подверглась активному обсуждению. Конгресс 2016 года также совпал с девяностолетним юбилеем IUT, и IUT вместе с хозяином и со-организатором конгресса Консультативной службой Шотландии по участию арендаторов (TPAS Scotland) вспоминали 90 лет международного сотрудничества квартиросъёмщиков.

В этом году The Wheatley Group любезно приняла конгресс. Wheatley — лидирующая в Шотландии группа компаний, занимающаяся вопросами жилья, надзора и управления недвижимостью. Она объединяет шесть зарегистрированных социальных арендодателей, крупнейший из которых — Жилищная ассоциация Глазго, крупнейший социальный арендодатель Шотландии.



Исполнительный директор TPAS, **Лесли Бэрд**, поприветствовала делегатов в Глазго и сказала, что она счастлива увидеть так много старых друзей и

надеется обрести новых за три дня конгресса.

«Я хочу обновить обязательства правительства Шотландии

по отношению к хорошему жилью и участию квартиросъёмщиков», — заявил **Кевин Стюарт**, шотландский Министр муниципального управления и жилищного строительства, открывая заседание XX конгресса IUT 14 октября. «Квартиросъёмщики имеют законное право голоса в Шотландии, это видно по вовлечённости девяти региональных сетей



квартиросъёмщиков в разработку жилищной политики. Шотландский сектор частного арендного жилья в три раза больше, чем 15 лет назад, и представляет собой 14% национального жилищного фонда. Шотландское правительство решило реформировать сектор частного арендного жилья, чтобы он стал профессиональнее и функциональнее. Новое законодательство о найме жилья обеспечивает безопасность, стабильность и предсказуемость для нанимателей, одновременно предлагая достойные гарантии владельцам жилья, кредиторам и инвесторам». Также Стюарт сообщил: «Правительство заинтересовано в расширении фонда социального жилья, и именно поэтому мы недавно завершили программу Right to Buy, которая гарантирует до 15 500 существующих домов будущим поколениям». Более того, правительство Шотландии щедро спонсировало конгресс IUT и провело конгресс-ужин в прекрасных Городских палатах Глазго.



**Президент IUT
Свен**

Бергенстрале: «В некоторых странах существуют крупные субсидии для домовладельцев, вследствие чего девелоперы предпочитают дома на продажу. Нам нужны субсидии,

чтобы обеспечить каждого достойным жильём, однако субсидирование должно проходить на таких условиях, чтобы цены в результате становились ниже, а аренда дешевле. В противном случае субсидии просто подпитывают рост цен.

Многие экономисты утверждают, что отсутствие регулирования улучшает предложение арендного жилья, однако на самом деле так происходит редко. Свободное ценообразование ограничивает мобильность работников и студентов. Доступное жильё в городах, где есть рабочие места и возможности для получения образования —

вот что нам необходимо. Важно, чтобы справедливые законы позволяли объединённым арендаторам бросить вызов несправедливым условиям аренды.

Мы должны продолжить нашу самоорганизацию и бороться с арендодателями и правительствами, не принимающими в расчёт права квартиросъёмщиков и их объединений!».



Контроль арендной платы установлен в Париже. Себастьян Жоли объяснил, как Париж собирается решать усиливающиеся проблемы на рынке арендного жилья.

«Цены на частное арендное жильё в Париже за последние 15 лет выросли вдвое. Город решил использовать три рычага: контроль арендной платы, ограничение незаконного найма и строительство социального жилья. Рекомендованные цены рассчитываются согласно различным критериям. Если арендная плата выше, чем должна быть, квартиросъёмщики могут попросить местную комиссию пересмотреть её. Внедрение этой системы, однако, происходит медленно, и квартиросъёмщикам недостаёт адекватной поддержки».

Жоли пояснил, что, поскольку 20% жилья сдаётся нелегально, усиление контроля призвано предотвратить злоупотребления. Кроме того, на фоне ажиотажа по поводу Airbnb, город, чтобы предотвратить снижение предложения в долгосрочном периоде, обязал декларировать жильё, предоставляемое для туристических целей.

Наконец, чтобы содействовать неспекулятивным способам строительства, была принята «Charte promoteur». Идея заключается в том, чтобы снизить стоимость земли и цены, обеспечивая доступность жилья для всех. «Город прилагает немало усилий, однако нам нужны организации и ассоциации, содействующие контролю арендной платы и строительству социального жилья», - сказал Себастьян Жоли.

Социальное жильё – это не проблема, а решение! Сорча Эдвардс, генеральный секретарь Федерации жилищного строительства Европы, представляясь перед



социальными арендодателями, заявила: «Частный рынок заблокирован. Его недоступность влияет на покупательскую способность и конкурентоспособность городов, местную экономику и ключевых

работников. Большинство европейских зданий были построены между 1946-1970 годами. В тот период были мобилизованы существенные силы для предоставления большого количества социального жилья. В настоящее время мы должны настаивать на поддержании такого же уровня».

На основании последнего исследования, проведенного Европейской жилищной федерацией, государственные расходы на жилищное строительство в Европейском Союзе уменьшились с 1.1% от ВВП в 2003 году до 0.8% в 2012 году. Сейчас наблюдается увеличение роли частных финансов как в Европейском Союзе в целом, так и в каждой отдельной стране. Более того, важным считается изменение взгляда на сектор социального жилья. В настоящее время, по данным Европейского Союза, для 81 миллиона европейцев цены на жильё являются практически неподъёмными. Сорча Эдвардс заявила, что, если существует политическая воля, существуют и механизмы, способные повысить доступность цен.

Кризис беженцев стал жилищным кризисом, считает Сорча Эдвардс. «В Великобритании существует потребность в 245 тысячах новых домов. Однако сейчас в процессе строительства находится менее половины от заявленного числа. Мы должны начать получать общественную поддержку,

касающуюся доступности жилья, со стороны нуждающихся. Мы должны продвигать в Европе новую идею, которая включает в себя международное сотрудничество и обмен лучшими практиками, причём не только в рамках государственных организаций!»



Мари Тейлор (Mary Taylor), генеральный директор Федерации жилищных ассоциаций Шотландии (SFHA), представила

шотландскую ситуацию в жилищной сфере с позиции различных возрастных групп. Она объяснила: «Пожилые люди обеспечены хорошими жилищными условиями. В целом, социальное арендное жильё предоставляется на достойном уровне. Однако предложение жилья не учитывает демографические изменения. Это негативно сказывается на молодёжи, которая не может позволить снимать жильё из-за крайне высоких цен и теперь вынуждена отложить начало самостоятельной жизни. Государственная поддержка в этом вопросе не предусмотрена. Таким образом, если молодые люди не имеют высокооплачиваемую работу, им приходится очень несладко».

Профессор Изабелл Андерсон (Isobel Anderson) из Стерлингского Университета представила сравнение между жилищной политикой в Европе и на Кубе. Интересными представляются выводы её исследования о том, что не существует чёткой связи между типом государства общественного благосостояния и процентом социального жилья. Общей тенденцией является зависимость жилищной политики от ранее выбранной траектории развития, что проявляется в непрерывном существовании групп бездомных.



«Европейские и брюссельские государственные институты

оказывают большое влияние на то, как мы живем», - сказала **Барбара Стинберген** (Barbara Steenbergen), глава по связям

Международного союза квартиросъемщиков (IUT) с Европейским союзом. Она также добавила: «Один из главных вопросов, который влияет на нас, это правила государственной помощи. В настоящий момент эти правила гласят, что государственная жилищная поддержка должна быть направлена только на наиболее нуждающихся граждан. Мы не согласны с данной позицией. Мы считаем, что государственная помощь – это универсальный способ по предоставлению доступного жилья всем группам населения». Эта тема является сложной для внешнего воздействия. Однако Международный союз квартиросъемщиков работает над тем, чтобы создать как можно больше объединений для воплощения в жизнь каких-либо изменений. Наш основной аргумент заключается в том, что жилищное строительство является обязанностью государства. Ограничение целевой аудитории негативно сказывается на создании единой социальной общности. Многие группы со средним доходом также нуждаются в доступном жилье. Расширение сектора социального жилья даст возможность работающим семьям тратить свои средства не только на жильё.

Международный союз квартиросъемщиков также поднял важную проблему, касающуюся арендаторов: после проведения ремонта в квартире цены на аренду возрастают, что побуждает арендаторов съехать. В связи с чем, союз работает в направлении обеспечения гарантированных цен на жильё.

Барбара Стинберген также подчеркнула, что Европейский Союз имеет значительные средства для строительства социального

жилья и жилья для беженцев. Однако в реальности очень мало стран, которые проводят данную политику.



Вопрос контроля рынка частного арендного жилья поднимался доктором **Мариэттой Хаффнер** из Делфтского Технического

Университета в Нидерландах.

Рынки труда становятся более гибкими, последствия постиндустриализации и урбанизации проявляются всё заметнее. Это приводит к увеличению спроса на доступное арендное жильё. Хаффнер отмечает, что в связи с этим возрастает необходимость в регулировании уровней арендной платы и других условий (периода лизинга, выселения и т.д.), особенно в больших городах, которые подвержены процессам джентрификации. Также был рассмотрен вопрос о необходимости государственной поддержки нового строительства.

Интересным является факт, что нет очевидной связи между уровнем регулирования и размером сектора частного арендного жилья. Считается, что более жёсткое регулирование арендного жилья в частном секторе приведет к его уменьшению, но наблюдения Доктора Хаффнер не подтвердили эту гипотезу. Регулирование – это способ обеспечить гарантии на доступное жильё для большего числа людей, чтобы квартиросъёмщики могли чувствовать себя как дома. Кроме того, это позволит собственникам увеличить прозрачность и сократить частоту смены жильцов. Доктор Хаффнер подчеркнула: для того, чтобы достичь необходимого эффекта, регулирование должно быть грамотным и адаптированным к ситуации в стране, поэтому не имеет смысла повсеместно применять общеевропейские стандарты по причине разнообразия европейских жилищных моделей.



«**«Аренде для жизни» уже почти год**», - сказала **Лиз Елй**, представитель организации. «Вместе мы принесли тысячи голосов в парламент, вели бесчисленное множество стендов и подписывали петиции. Мы встречались с политическими деятелями и давали показания в шотландском парламенте. После почти 18 месяцев неустанный агитирования мы добились значительного улучшения прав квартиросъёмщиков. Во время проведения кампании стало понятно, что квартиросъёмщики нуждаются в организации для того, чтобы их голос был услышан», - сказал Лиз Елй.

После успеха кампании летом 2016 года «Аренда для жизни» была создана как Союз квартиросъёмщиков в основном для тех, кто снимает жильё в частном секторе. Кроме того, «Аренда для жизни» вступила в IUT (Международный союз квартиросъёмщиков). На протяжении первого года кампании «Аренда для жизни» собрала более 10000 подписей под петицией в поддержку презентации властям Шотландии законопроекта о повышении безопасности и улучшении условий частных квартиросъёмщиков.

Перевод на русский язык подготовили:
Брюхно Александра, Диденко Валерия,
Пастухова Анастасия, студентки 4 курса
факультета социальных наук НИУ ВШЭ;
Османова Яна, студентка 3 курса факультета
бизнеса и менеджмента НИУ ВШЭ.

В интерактивной дискуссии под представительством Пенни Карр, генерального директора квартиросъёмщиков Квинсленда (Австралия) участники дискуссии из ряда стран поделились накопленным опытом и знаниями о секторе частного арендного жилья. Частные квартиросъёмщики со всего мира рассказали об общих проблемах, возникающих на почве того, что этот сектор чаще всего не регулируется законом.

У квартиросъёмщиков из Уэльса, Англии и Австралии арендный договор действует лишь от 6 до 12 месяцев, и ограничений на увеличение арендной платы на следующий период договора нет. Более того, от собственников жилья не требуется никаких обоснований для увеличения платы, и они не обязаны уведомлять нанимателей о повышении ренты заранее.

У квартиросъёмщиков в Квебеке, Канада, ситуация чуть лучше: уровни арендной платы для постоянных квартиросъёмщиков в секторе частного арендного жилья регулируются.

Элизабер Фам, директор ассоциации квартиросъёмщиков, FLHLMQ, заметила: «Тем не менее, первоначальный уровень арендной платы на новые договоры в основном устанавливается свободно сроком на шесть месяцев, а депозиты запрещены законом. Квартиросъёмщики в Квебеке могут оспорить в суде увеличение арендной платы, если оно оказалось слишком существенным или если собственник жилья не направил уведомление заранее».



Швейцария, с наибольшей долей арендного жилья в мире – 60% от общей доли жилья, до сих пор имеет серьёзный дефицит доступного арендного жилья. Отсутствие регулирования рынка частного жилья привело к высокой стоимости аренды, особенно в городах.

«Мы собрали более 120000 подписей в



Швейцарии, достаточных для того, чтобы представить предложение в парламент Швейцарии», - сообщил **Франсуа Цутгер** из местной ассоциации квартиросъемщиков в Женеве. «Наша основная идея проста: больше доступного арендного жилья!».

В Австрии есть регулирование арендного жилья, владельцы защищены и в краткосрочных, и в долгосрочных контрактах.

Александра Резаи, директор Союза квартиросъемщиков в Вене, сказала: «Договоры аренды – это в основном обязательства для австрийских собственников жилья, а квартиросъемщики, если захотят, могут прервать договор раньше».

«Период аренды в Нидерландах в среднем составляет 8 лет», - объяснил **Рональд Папинг**, Директор Woonbond. «Договоры аренды очень стабильны и повышение арендной платы регулируется индексом. В настоящее время индекс равен

показателю уровня инфляции, увеличенному на один процент: это число должно было быть больше, но благодаря успешной деятельности голландской ассоциации квартиросъемщиков сейчас эта величина установлена именно на таком уровне».

В Германии ввели новые правила, устанавливающие, что арендная плата для постоянных квартиросъемщиков не может увеличиваться больше, чем на 20% за три года и на 15% в крупных городах.



Лукас Сибенкоттен, Директор DMB, заметил: «Для новых договоров аренды максимальное повышение стоимости – 10% от среднего по округу. Однако сложно проконтролировать это правило: квартиросъемщики не знают среднее значение, поэтому им приходится индивидуально добиваться в суде снижения уровня арендной платы. Из-за нехватки жилья многие квартиросъемщики воспринимают полученный контракт как выигрыш в лотерею, не пытаясь отстаивать арендную плату».



Вибке Вернер, Berliner Mieterverein, Германия

Берлин – это город квартиросъемщиков, где 80% населения арендуют свои дома. В последнее время уровень ренты значительно возрос, в особенности среди новых контрактов. Арендная плата всё равно остаётся низкой по сравнению со средними показателями по Германии, но, с другой стороны, зарплаты в городе также довольно низкие. Новый закон о максимальной ренте не выполняется – 85% новых контрактов ему не соответствуют.



Анна Люсет-Далонвиль, CNL (Национальная Конфедерация Жилищного Строительства) Франция

CNL – первая национальная организация квартиросъемщиков во Франции. Основателями CNL стали женщины, так как мужчины в это время были на войне. CNL получила официальный статус потребительской организации от правительства Франции. На данный момент в ней насчитывается 4 600 местных объединений и 70 000 членов. Их основная задача заключается в продвижении идей квартиросъемщиков через контакты с местными и региональными властями, а также национальным правительством.



Наталья Ёлкина, Ассоциация Квартиросъёмщиков Латвии

Латвийские квартиросъёмщики столкнулись с огромным количеством проблем в постсоветский период. В особенности пострадали те, кто снимали жильё в домах, построенных до Второй Мировой, и попали под реституцию в первые несколько лет после провозглашения независимости в 1991 году. Этим квартиросъёмщикам внезапно пришлось иметь дело с новыми, часто недобросовестными, арендаторами, которые захотели поднять ренту и выселить давно обосновавшихся в их домах жильцов.



Профессор Елена Шомина, Российский Союз Квартиросъёмщиков, Россия

Нехватка студенческого жилья является большой проблемой в России. Чаще всего студентам приходится арендовать крохотные квартиры у частных собственников. Соблюдение их договоров очень плохо регулируется, и потому студентам сложно выдвигать собственные требования и чувствовать себя при этом в безопасности. Особенно тяжело приходится студентам из других стран, чаще всего из СНГ, которых вынуждают жить вдали от центра города и места обучения.



Ксави Пастор, FAVIBC (Федерация Ассоциаций Соседей Социального Жилья в Каталонии), Каталония, Испания

Каталония, как и вся Испания в целом, сильно пострадала от последствий финансового кризиса. Многие собственники жилья были выселены, чаще всего по причине безработицы, и стали квартиросъёмщиками. В то же время, несмотря на большое количество бездомных в Испании, по всей стране насчитывается около 100 000 пустующих домов.



Лин Свиннен, PASH (Антверпенская Платформа Арендаторов Социального Жилья), Бельгия

В Антверпене существуют проблемы с расходом энергии в домах. Многие квартиры постоянно ремонтируются, из-за чего рента сильно возрастает. Позволяет экономить на электроэнергии, однако при росте цен на жильё это не сильно сказывается на тратах квартиросъёмщиков.



Илен Кэмпбэлл, TIS (Информационная Служба Квартиросъёмщиков), Шотландия

Информационная Служба Квартиросъёмщиков, TIS, предоставляет независимую экспертизу, поддержку и тренинги для арендаторов и арендодателей по всей Шотландии. Мы считаем, что квартиросъёмщики и объединения местных жителей должны оказывать большее влияние на принятие решений – это увеличит общую заинтересованность и принесёт выгоду жителям и домовладельцам. Основная методика TIS заключается в оценивании того, насколько арендодатели вовлекают арендаторов в совместные проекты и в процесс принятия решений.



Мари Линдер, Hyresgästföreningen (Ассоциация Квартиросъёмщиков), Швеция

Мари Линдер представила Шведский Союз Квартиросъёмщиков, SUT, в котором состоят 530 000 рядовых членов и более 800 сотрудников. SUT ведёт переговоры о рентах для 95% из 1,5 миллионов домов, сдающихся в аренду в Швеции. Мари сообщила, что SUT настроено на усиление вовлечённости в интернациональную деятельность, не иначе как в свете усиления влияния Европейского Союза на жилищную политику.

Арендная плата слишком высока: необходим современный подход к регулированию цен на арендное жильё.

Выдержка из заключительного акта конгресса IUT (Международного союза квартиросъёмщиков), подписанного 29 главами делегаций.

Глазго, 15 октября 2016 года

Регулирование цен на арендное жильё в разных странах называется по-разному: контроль арендной платы, регулирование арендной платы, стабилизация арендной платы, гарантии арендной платы и т.д. Разница в определениях не так важна, поскольку цель у этих действий одна – защита прав нанимателей. Люди, снимающие жильё на постоянной основе, вкладывают собственные средства, усилия и своё сердце в создание атмосферы домашнего уюта. Вполне резонно, что они заслуживают право иметь гарантии против выселения и прихотей арендодателей. Именно поэтому так важен грамотный контроль арендной платы и отношений между квартиросъёмщиками и домовладельцами.

Долгое время политические деятели и эксперты настаивали на запрете любых форм контроля арендной платы. Но настало время пересмотреть отношение к этому вопросу. Контроль ренты может осуществляться различными способами. Так, в Швеции уровень платы за жильё подлежит обязательному обсуждению между Союзом квартиросъёмщиков и домовладельцами, как государственными, так и частными. В Нью-Йорке, арендные ставки для около 1 миллиона постоянных арендаторов раз в год устанавливаются Советом по аренде (Rent Guidelines Board). В Париже правила контроля для всех договоров аренды – новых и продленных, вступили в силу в 2015 году. В Нидерландах правительство ежегодно определяет максимальный уровень арендной платы, превышение которого является незаконным.

В некоторых странах регулируются ставки только для постоянных жильцов, в то время как контроль арендной платы для новых нанимателей не применяется. Это приводит к тому, что снять жильё в первый раз становится намного дороже, поскольку арендодатели имеют право устанавливать любые цены. Возникает неравенство в правах постоянных и новых нанимателей и постепенное исчезновение рынка доступного арендного жилья. В такой ситуации необходим контроль арендной платы для всех видов контрактов.

Существует мнение, что выходом из сложившейся ситуации должно стать увеличение предложения арендного жилья – в результате, напряжённость на рынке ослабнет, и цены пойдут вниз. Однако, как правило, рынок жилья не всегда подчиняется законам спроса и предложения.

Расходы на арендную плату ежегодно отнимают всё большую долю доходов миллионов нанимателей по всему миру. В этой ситуации под ударом оказываются все слои населения, но в большей степени самые низкодоходные группы.

Из-за высокой арендной платы предприятия вынуждены съезжать, в особенности страдают мелкие фирмы, что приводит к снижению разнообразия городских сервисов. Арендная плата должна быть доступной, и её контроль должен быть главным политическим приоритетом.

Рост арендной платы продолжает игнорироваться властями, поэтому нам необходимо самостоятельно заняться разработкой мер, направленных на обеспечение прав нанимателей и установление доступных цен на жильё.

Международный союз квартиросъёмщиков и его члены призывают к контролю арендной платы в частном секторе и везде, где растущие арендные ставки вынуждают людей съезжать из их квартир и офисов!



Helene Toxværd, президент датской Ассоциации арендаторов, УПВ, подписали заявление ИТУ. Магнус Хаммар, ИТУ, наблюдает!

Пять молодых организаций, которые активно борются с проблемами нанимателей.

Международный союз квартиросъёмщиков в основном состоит из хорошо известных крупных национальных и региональных организаций. Большинство из них действуют уже более 25 лет, а некоторым даже исполнилось 100 лет.

По мере роста политического веса организации и расширения сферы деятельности, решение локальных вопросов постепенно уходит на второй план. Традиционные организации квартиросъёмщиков не прикладывают достаточно усилий для борьбы с последствиями джентрификации и негативным влиянием Airbnb на жизнь местных сообществ.

В некоторых странах, например, в Ирландии, Англии, Шотландии и Испании уже много лет не существует «настоящих» организаций квартиросъёмщиков, особенно представляющих интересы арендаторов в секторе частного съёмного жилья.

Представляем вам пять молодых организаций, которые отважились взять эти функции на себя. Они активно ведут работу в социальных сетях, привлекают внимание СМИ и проводят успешные кампании.



Generation Rent, самая старая из пяти организаций, была основана в Англии 2011 году. Согласно вебсайту, Rent Generation выступает за изменение текущей системы найма жилья: «На данный момент в Англии более 9 миллионов

арендаторов, и слишком часто попираются их законные права на доступное, комфортное и безопасное жильё».

Generation Rent в данный момент ведёт кампанию за создание национального реестра арендодателей в частном секторе. Кампания включает в себя брифинг, возможность подписать петицию и примеры писем, которые могут быть разосланы политическим партиям, членам парламента и правительству.

Также есть ряд и других кампаний: «Создать достойные условия в секторе частного арендного жилья – кампания за электрическую безопасность», «Заставим правительство запретить грабительские комиссии посредников», «Запретить насильственное выселение», «Арендная плата слишком высока: контроль арендной платы в 21 веке» и «Против выкупа муниципального жилья в Англии».

Generation Rent также занимается краудфандингом.

www.generationrent.org



Living Rent – союз нанимателей частного жилья в Шотландии. Организация была основана в 2014 году и прежде действовала под названием Edinburgh Private Tenants Action. Организация лоббировала в правительстве новый свод законов, призванный улучшить положение дел нанимателей жилья, и после изматывающей полуторагодовой кампании победила! В марте 2016 года законы были приняты парламентом Шотландии. Теперь квартиросъёмщики не могут быть выселены из своего жилья без веской причины. Кроме того,

были отменены минимальные и максимальные сроки аренды, а на размер арендных ставок могут влиять местные власти.

www.livingrent.org



Dublin Tenant Association (DTA) была основана в Ирландии в начале 2015 года. Она появилась в ответ на обострение жилищного кризиса в стране. Законы Ирландии слабо защищают частных квартиросъёмщиков в вопросах сроков аренды и размеров ежемесячной платы. Недостаточное регулирование этих сфер

привело к постоянному росту арендной платы. Так, с 2011 по 2015 год арендная плата в Дублине увеличилась на 26%. В то же время, владение собственным домом – недостижимая роскошь для большей части населения, а доля социального жилья упала с 16% в 1971 году до 7% в 2016. В итоге

люди вынуждены снимать жильё в частном секторе, размер которого вырос с 11% в 2006 году до 23% в 2014.

Изначально основатели ДТА объединялись в целях защиты собственных интересов, но сейчас они готовы помочь и другим нанимателям, столкнувшимся с нарушением их прав.

<https://dublitenants.wordpress.com>



The Crown Heights Tenant Union (CHTU) – объединение организаций квартиросъёмщиков в бруклинском районе Crown Heights. Союз начал проводить митинги в конце 2013 года в ответ на джентрификацию, притеснения постоянных жителей и незаконное взимание платы сверх тарифа арендной платы. На данный момент в Crown Heights объединились более 40 домовых союзов с целью требования более сильной защиты прав нанимателей со стороны законодательства.

Сторонники организации требуют предоставить нанимателям право голоса в вопросах арендного жилья, включая пятилетнюю заморозку тарифов арендной платы.

CHTU выявил схему, когда квартиросъёмщики с низкой арендной платой выселялись, а на их место после ремонта селились новые люди, которые должны были платить гораздо больше установленного законом уровня. В ответ на эти действия союз принял уникальную стратегию «Объединись и борись», в которой наниматели с долгосрочными контрактами и новые жители района начали действовать сообща, воздействуя на арендодателей.

В октябре 2016 CHTU вместе с шведским союзом квартиросъёмщиков участвовал в кампании против шведского риэлтерского агентства Akelius, чья модель бизнеса основывается на описанной выше схеме: выселение – ремонт – повышение цен. Больше информации на: www.facebook.com/stopakelius и в совместном заявлении МСК на www.iut.nu/IUT/Statement.pdf www.crownheightstenantunion.org



Alla Ska Kunna Bo Kvar (Все должны иметь возможность остаться) – шведская ассоциация, которая была основана в марте 2016 года. Главная цель ассоциации – это борьба против повышения тарифов аренды квартир, в которых был произведён ремонт. В долгосрочной перспективе – борьба с джентрификацией.

На данный момент во всей Швеции проходит повсеместный ремонт жилищного фонда, построенного в промежуток между 1960 и 1970 годом.

Ремонт действительно необходим в большинстве случаев, однако в результате многие квартиросъёмщики не могут позволить себе снимать своё прежнее жильё. Ремонт часто включает в себя полную замену труб в кухне и ванной комнате. Многие арендодатели используют это как возможность выбросить старые кухонные гарнитуры, заменить полы и выполнить отделку из материалов премиального ценового сегмента, вследствие чего арендная плата увеличивается, как правило, на 20%, 30% и даже 50%.

В мае 2016 была опубликована книга «Право остаться», написанная группой исследователей, а также людьми из Alla Ska Kunna Bo Kvar. Эта книга предлагает осуществимые меры борьбы с увеличением арендной платы после проведения ремонта до непопозволительного уровня.

<http://allaskakunnabokvar.se>

Перевод на русский язык подготовила Юлия Васильева, студентка 4 курса факультета социальных наук НИУ ВШЭ.



Швеция

Разумные арендные ставки приносят пользу обществу

Шведский союз квартиросъемщиков согласовывает арендную плату для 1/3 населения страны, а это почти три миллиона человек. Организация, состоящая из 540 000 членов, обладает значительным весом на политической арене и среди домовладельцев.

Представители шведской Федерации собственности часто говорят о том, что рынок арендного жилья не сможет продолжать нормально функционировать при существующем законе о ежегодных арендных переговорах со шведским Союзом арендаторов.

Несмотря на это владение недвижимостью для сдачи в аренду ещё никогда не было настолько выгодным, как в последние годы. Общий доход от владения жилой недвижимостью составлял в среднем 7,6% в течение последних двенадцати лет. Шведский жилищный фонд также сообщает, что жилая собственность имела положительный общий выход в 23 года из 25 и составляла в среднем более 13%. Доходность, о которой большинство инвесторов может только мечтать!



Жильё не является типичным потребительским товаром как автомобиль, телевизор или свитер, модель которых человек может выбрать в соответствии с уровнем дохода или решить не покупать вообще, если он не может себе этого позволить. "Ведь мы просто не можем отказаться от жилья," - объясняет **Эрик Эльмгрен**, глава делегации в шведском Союзе квартиросъемщиков в Стокгольме.

Жилищные условия имеют большое социальное и экономическое воздействие как на человека, так и на общество в целом. "Рынок труда наряду с промышленностью и торговлей нуждается в гибкости и доступности аренды жилья," - говорит Эльмгрен.

В 2016 арендная плата для частного и государственного сектора выросла в среднем на 0,65% по всей Швеции.

"Мы ожидаем аналогичного роста и в 2017", - сообщает Эрик Эльмгрен.



Португалия

Постановления правительства приводят к выселениям квартиросъёмщиков

В настоящее время стали отчетливо заметны последствия правых и неолиберальных решений Правительства и изменений условий аренды, принятых четыре года назад. Эти перемены заставили множество семей покинуть свои дома из-за высоких арендных ставок. Кроме того, развитие сервиса Airbnb способствует сокращению предложения арендного жилья, особенно в Лиссабоне и других крупных городах.

Организация квартиросъёмщиков Лиссабона в 2015 году представила действующему правительству и парламенту план поправок к закону, способных восстановить права арендаторов и обеспечить доступные цены на арендное жильё, чтобы таким образом преодолеть негативные последствия принятых законопроектов.

The Associação dos Inquilinos Lisbonenses, AIL



Швейцария

125 000 швейцарских граждан подписали петицию за более доступное жильё!

18 октября Ассоциация швейцарских арендаторов предоставила федеральному правительству в Берне петицию с требованием сделать жильё более доступным, под которой подписались 125000 граждан.

"Мы просим, чтобы государственные органы строили обычное жильё, а не роскошные апартаменты и офисные здания," - говорит Франсуа Цуттер из местной швейцарской ассоциации арендаторов в Женеве. "Если правительство Швейцарии и парламент не примут это требование, жители страны будут бороться за него на референдуме".

Хотя Швейцария имеет самую высокую долю арендаторов (69%) среди европейских стран, существует большая нехватка доступного жилья: только 1,3%, включая индивидуальные жилые дома, приемлемы по стоимости для основной массы населения. В больших городах, таких как Цюрих, Базель и Женева этот показатель ещё меньше и составляет всего 0,5%.

By François Zutter, for SMV-ASLOCA-ASI



Англия

Скончалась Кора Картер, одна из самых активных членов движения в защиту прав нанимателей в Англии

Кора скончалась 2 ноября 2016 года. Её очень ценили и уважали в Англии и в IUT как эксперта в жилищной сфере. Коллеги отдали дань уважения вдохновляющей и непоколебимой энергии, с которой Кора подходила к вопросу защиты прав нанимателей на протяжении более чем 32 лет. Кора являлась председателем сообщества «Те, кто может», основоположником и главой жилищного совета района Кёрклис, а также секретарем организации квартиросъёмщиков и жильцов Англии. Кроме того, она регулярно

встречала международные делегации Хаддерсфилде, что на севере Манчестера, где она жила.

Источники: Inside Housing and Communities Who Can



Шотландия

Scrutiny Approved Accreditation – система аккредитации,

разработанная TIS и шотландской жилищной Сетью, которая

нацелена на оценку результатов и инициатив социальных арендодателей.

Она даёт возможность проанализировать уровень участия нанимателей, а также увидеть направления для дальнейшего развития.

Подробная информация: <http://tis.org.uk/scrutiny-accreditation>

Источник: Tenant Information Service, TIS



Демократическая Республика Конго, ДРК

Большинство жителей Киншасы – квартиросъёмщики

Положение квартиросъёмщиков в ДРК не оставит никого, кто ратует за защиту прав человека, равнодушным.

Несмотря на то, что квартиросъёмщики представляют большую часть проживающих в столице и других крупных городах страны, их законные права зачастую нарушаются, и многие наниматели становятся жертвами выселений.

В городах существуют несколько небольших жилищных объединений, однако в сельской местности их нет совсем. Одна из некоммерческих организаций ДРК, ACALOC, планирует провести цикл обучающих семинаров для нанимателей жилья в сельской местности в 2017 году и ищет заинтересованных лиц, готовых помочь с реализацией этой идеи. Связаться с организацией можно по e-mail: acaloc2000rdcongo@gmail.com

Источник: Association Congolaise d'Assistance aux Locataires, ACALOC



Франция

Сокращение бюджета на социальное жильё

Во Франции, в результате обсуждений проекта бюджета на очередной год, правительство планирует снова снизить уровень субсидий на возведение социального жилья. Размер субсидий год за годом становился всё меньше, несмотря на обещания президента страны Франсуа Олланда удвоить их. В то же время налоги для собственников жилья будут значительно урезаны.

Источник: Confédération Nationale du Logement, CNL



Германия

Ограничения размеров ренты увеличатся в новых договорах аренды

Ограничение размеров ренты в Германии на законодательном уровне существует уже полтора года. Ограничение подразумевает, что квартиросъёмщики могут подавать жалобу, если плата за жильё более чем на 10% превышает среднюю по округу. Это первый законодательный акт, регулирующий размер ренты даже при повторной сдаче жилья. Владельцы жилья и арендодатели, однако, критикуют ограничение и пытаются всячески избегать его, продолжая запрашивать более высокую плату при повторном заключении договора.

Закон не устраивает и самих нанимателей, поскольку в нём имеется множество исключений, к примеру, его действие не распространяется на новые дома.

Таким образом, ограничение размеров ренты не функционирует в том формате, в котором ожидалось. Это стало очевидно после его вступления в силу в больших городах вроде Берлина, Камбурга, Мюнхена и Франкфурта, где повторное заключение договоров аренды совершается

на уровне цен, существенно превышающем средний уровень по округе. DMV обещает разобраться в законе и исправить его недочёты.

Источник: Deutscher Mieterbund e.V.

Нидерланды

Приближаются выборы

В марте 2017 года в Нидерландах состоятся выборы. Голландская ассоциация квартиросъёмщиков, Woonbond, проводит кампанию с целью отмены налога на социальное жильё. Для этого её участники лоббируют свои интересы в политических партиях, пытаясь повлиять на их предвыборные программы. Жилищный вопрос является одним из ключевых на предстоящих выборах, и значительное число партий выступает за внесение изменений в регулирование социального найма вплоть до полной отмены налогов.

Источник: The Woonbond



Канада, Торонто

Контроль ренты действует постоянных квартиросъёмщиков, но игнорирует проблемы новых нанимателей

Исторически в Торонто было много рабочих мест, вследствие чего рынок арендного жилья был довольно гибким, ориентированным на потребности нанимателей. Так было вплоть до 2001, когда цены на жильё начали расти одновременно с американскими. В результате, были заброшены все проекты по строительству арендного жилья в пользу возведения кондоминиумов. В 2009 году ситуация приняла новый оборот, и вкупе с растущим количеством горожан привела к масштабному жилищному кризису в городе. Контроль ренты спас от кризиса только тех, кто уже арендовал жильё. Однако те, кто собирались снять жильё впервые, остались полностью незащищёнными. Кроме того, под действие регулирующего закона попали жилые комплексы, которые были построены и заселены до



Источник: Federation of Metro Tenants' Associations. FMTO Toronto

Празднование Международного дня квартиросъёмщиков в Канберре.

Союз квартиросъёмщиков Канберры, Австралия, ежегодно празднует Международный день квартиросъёмщиков. В этом году праздник прошёл под девизом «Почувствуй себя, как дома». Гостям предлагалось принять участие в различных бесплатных мастер-классах, начиная занятиями по садоводству и заканчивая изготовлением предметов декора для своего дома. В рамках встречи, посвящённой проблемам квартиросъёмщиков, также прошла дискуссия и показ кинофильма о сложностях, с которыми приходится сталкиваться нанимателям с ограниченными возможностями.

По традиции, кульминацией праздника стала ежегодная выставка художественных работ членов Союза квартиросъёмщиков Канберры.

В этом году главный приз достался Дженнифер Аткинсон за её работу «Недоступно», повествующую о трудностях найма жилья людьми-трансгендерами. Дженнифер не понаслышке знает об их проблемах: постоянные отказы со стороны арендодателей и общественное порицание – через всё это приходится проходить и ей самой. Дженнифер надеется, что повышение осведомленности людей в вопросе трансгендерной дискриминации через художественные работы, поможет справиться с существующими проблемами.

Автор: Дэй Пишпен, ТУАСТ



Перевод на русский язык подготовила Юлия Васильева, студентка 4 курса факультета социальных наук НИУ ВШЭ.

Перевод на русский язык подготовил Кирилл Матюпатенко, студент 3 курса факультета социальных наук НИУ ВШЭ.