

GLOBAL TENANT



INTERNATIONAL UNION OF TENANTS' QUARTERLY MAGAZINE April 2013

Апрель 2013

Франция, 21 век: выселения из арендного жилья продолжаются

Страница 2

Право на жилище и необходимость поиска баланса между ценами на арендное и собственное жилье

Страница

Новости Международного союза квартиросъемщиков, Брюссель

Страница

Швейцария: рай для нанимателей

Страница

Экономический кризис и социальное жилье в Ирландии

Страница

Поставщики социального жилья отмечают 25-летие в Брюсселе

Страница

Сторонники нанимателей Нового Южного Уэльса полагаются на политическое расположение

Страница

Восстановление собственности в Латвии - дальнейшие действия

Страница

Возникновение Союза Квартиросъемщиков

Страница

Доля арендного жилья и плохие жилищные условия

Страница

Индия, и ее искаженный законами об аренде рынок жилья

Страница

Польская ассоциация квартиросъемщиков приветствует Международный союз

Страница

квартиросъемщиков на съезде в Кракове

Страница

Текст был переведен на русский язык студентами факультета
ГМУ Национального исследовательского университета Высшая
школа экономики.

Редактор русского перевода – студентка 3 курса Дарья Секачева

Научный руководитель проекта – профессор НИУ-ВШЭ

Елена Шомина

Франция, 21 век: выселения из арендного жилья продолжаются...

Согласно закону Франции, нельзя выселять жильцов в период с 1 ноября по 15 марта. Таким образом, 15 марта - дата окончания всех допустимых уступок, после которой тысячи французских семей вынуждены покинуть свои жилища. Их выгоняют на улицу, несмотря на то, что все они нуждаются в социальном обеспечении жильем.

В 2011 году более чем над 145 тысячами домохозяйств вершилось правосудие за просроченную квартплату. Был вынесен вердикт о выселении 118000 домохозяйств, 113000 из которых - именно за просроченные платежи. Реализация этих решений была совершена организованно, что означает ужесточение контроля над ситуацией. За последние десять лет количество случаев, когда к выселению привлекалась полиция, увеличилось на 66%, и благодаря такому вмешательству сил правопорядка количество эффективных выселений возросло на 50%. В 2011 году почти 13000 выселений осуществились с помощью полиции.

Избрание нового французского правительства в 2012 году вернуло надежду многим семьям. Для малообеспеченных семей появились новые возможности, но, к сожалению, в действительности не было сделано ничего, что могло бы помочь им. CNL-французская организация защиты квартиросъемщиков - предпринимает меры и действия, чтобы, наконец, разобраться с этой неприемлемой ситуацией. Подобное происходит не только во Франции. В Европе живет слишком много бедных семей в условиях крайней нестабильности.

CNL, как и организации в других странах, работает в составе Европейской Инициативы Против Бедности, и участвует в таких мероприятиях, как день борьбы против выселения из арендного жилья, возглавляемого IUT. Инициатива и вмешательство IUT помогло предотвратить несколько инцидентов с выселением.

В условиях политики жесткой экономии, мы должны развивать солидарность.

Серж Инсенти Форментини, президент du Confédération Nationale du Logement, CNL.



CALENDAR	
April 22–24:	2nd Housing Forum for Europe and Central Asia, in Geneva, Switzerland
May 22–24:	Housing Europe / Cecodhas General Assembly in Dublin, Ireland
May 23–25:	65th Tenant's Day of the Deutscher Mieterbund, in Munich
June 19–22:	European Network for Housing Research Annual conf. in Tarragona, Spain
July 10–12:	'Being at home in the Housing Market', Amsterdam, the Netherlands
July 22–24:	Texas Housing conference, Austin TX
August 20–23:	Asia Pacific Network of Housing Research conf. in Kuala Lumpur, Malaysia
September 11–12:	TPAS England Annual conf. for the 'south', in Stansted
September 12–14:	Conf. on Private rental sector in transition countries, Budapest, Hungary
September 15–19:	SAHF International Conference & Exhibition, Cape Town, South Africa
September 24–25:	TPAS England Annual conf. for the 'north', in Manchester
October 7:	International Tenant's Day 2013. Theme: Tenure neutrality
October 7–9:	74th UN ECE Session of the Com. on Housing and Land Management, Geneva
October 24–27:	IUT 19th congress in Krakow, Poland
Oct. 31–Nov. 1:	Australia National Housing Conference, in Adelaide
November 15–17:	TPAS Scotland Annual Conference, in St. Andrews

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

Право на жилище и необходимость поиска баланса между ценами на арендное и собственное жилье

Доступное жилье является необходимым условием для реализации права человека на жилище – это утверждение закреплено в ряде международных конвенций и соглашений. Поскольку не все имеют возможность стать собственниками жилья, это право подразумевает, по меньшей мере, возможность пользоваться арендным жильем.

Для того, чтобы жилье стало доступным для тех, кто в нем нуждается, затраты на строительство должны быть значительно снижены по сравнению с сегодняшними ценами. Государство или муниципалитеты должны предоставлять землю по низким ценам. Для того, чтобы рынок съемного жилья развивался, финансовые условия должны быть такими же, как и для приобретения жилья в собственность, а это значит, что любые жилищные субсидии не должны ухудшать условия для квартиросъемщиков (т.е. размер арендной платы не должен увеличиваться).

Мы строим общество, а не только жилища. Потребности и экономические условия у разных семей очень сильно отличаются друг от друга. Именно поэтому обеспечение населения доступным и качественным жильем является первостепенной задачей для общества, которое стремится реализовать право каждого человека на достойную жизнь. Но в очень многих странах ситуация прямо противоположная. Предложение доступного жилья, в особенности арендного и кооперативного, уменьшается. Все большее число людей испытывают трудности в поиске достойного жилья. Правительства многих стран сейчас продвигают идею частной собственности и поощряют приватизацию государственного и социального жилья.

Рост цен и арендной платы – результат растущего дефицита жилья. Нехватка жилья, его плохое качество и перенаселенность препятствуют экономическому росту и создают трудности для индивидов. Такая ситуация приводит к неравноправию, сегрегации целых жилых районов, которые имеют те или иные социальные проблемы и являются небезопасными для проживания, а также делают рынок труда менее гибким. Во многих крупных городах работодатели испытывают трудности в поиске сотрудников, так как те не могут найти доступное жилье.

Нехватка жилья напрямую связана с неэффективностью и высокой степенью монополизации строительной отрасли. Снижение затрат на строительство может быть достигнуто посредством модернизации и использования более эффективных методов строительства. Можно использовать больше сборных конструкций для кухонь и ванных комнат, а в сочетании с более эффективным муниципальным планированием, некоторые архитектурно-строительные решения могут быть использованы повторно. Даже если земля находится в частной собственности, государство или муниципальные власти могут устанавливать правила использования земель и влиять на застройку территории, т.е. делать выбор в пользу доступного жилья.

Жилищные субсидии являются еще одним необходимым условием для того, чтобы каждая семья могла пользоваться правом на достойное жилье. Условия получения субсидии должны быть разработаны таким образом, чтобы исключить их нецелевое использование.

Государственные субсидии без каких-либо ограничений в виде арендной платы или стоимости жилья создали большие проблемы. В некоторых странах, например, в США, Ирландии и Испании эти субсидии привели к спекуляциям и создали ценовые пузыри, которые в свою очередь вызвали финансово-экономический кризис. Такие виды финансовой поддержки, как процентные ставки по

кредитам, по которым можно сделать налоговый вычет, часто выгодны для состоятельных семей и ведут к росту цен. Часто сектор арендного жилья не может конкурировать с сектором частной собственности в одинаковых финансовых условиях. Для застройщиков более выгодно ориентироваться на собственников, которые планируют приобрести жилье, чем на квартиросъемщиков, т.к. за счет первых они могут получить больше прибыли в связи с жилищными субсидиями.

Международный союз квартиросъемщиков выступает за поиск баланса, при котором потребителю с точки зрения финансов безразлично снимать жилье либо купить собственное. Это означает, что особенности финансовой и налоговой политики не должны влиять на потребительский выбор. Люди должны иметь возможность выбора между собственным жильем и съемным в зависимости от своих жизненных обстоятельств. Многие не могут себе позволить собственное жилье и не всегда могут претендовать на получение ипотечного кредита. Другие не хотят привязывать себя к месту проживания на длительный срок в связи с постоянно меняющейся ситуацией на рынке труда. Студентам также требуется временное жилье на время учебы. Арендный сектор является жизненно важным для экономики, именно поэтому правительства не должны отдавать предпочтение частной собственности, а стремиться к достижению баланса на жилищном рынке.

Свен Бергенштрале, Президент Международного союза квартиросъемщиков



Заметки



Англия: радикальные реформы льготной системы

С апреля вступают в силу реформы по многим платежам, в том числе - для нанимателей социального жилья и людей с ограниченными возможностями. По заявлению Правительства, целью реформ является сохранение миллиардов фунтов стерлингов и создание более справедливой системы. Однако критики утверждают, что Правительство слишком много пытается сделать за такой короткий срок.

См. фильм BBC: www.bbc.co.uk/news/uk-politics-21882631



США: в центре внимания доступность арендного жилья

Более трети американских домохозяйств арендуют свои дома, большинство - с 1997 года. В период с 2004 по 2011 год мы получили 5,4 миллиона новых арендных домохозяйств. В настоящее время уже 15 миллионов семей проживают в многоквартирных жилых домах, и ожидается, что спрос на аренду жилья в ближайшие годы будет только расти. Это обусловлено целым рядом факторов, к числу которых относятся и то, что аренда жилплощади более доступна молодым людям, нежели покупка собственного дома, и то, что бывшие домовладельцы не могут содержать свои домохозяйства.

Источник: FreddieMac

Новости Международного союза квартиросъёмщиков, Брюссель

Офис по связям с общественностью Международного союза квартиросъёмщиков в Брюсселе отметил своё пятилетие. Офис был основан в Брюсселе в 2008 году с целью донести голоса квартиросъёмщиков до структур ЕС. Изменения в законодательстве и достигнутые результаты воодушевляют нас продолжать нашу деятельность в обеспечении достойного и доступного арендного жилья как ключевого компонента при построении социальной Европы.



Давид Лазилоти и Барбара Стинберген к празднованию 5-летия Международного союза квартиросъёмщиков в Брюсселе

Сейчас доступен новый документ по вопросам жилищной политики для стареющего населения. 2012 год завершился публикацией IUT-EAHSА «Роль жилья: активная старость и солидарность между поколениями» – доступно на сайте www.iut.nu. По результатам лекции в прошлом году был организован Европейский форум жилищной политики, на котором была отмечена настоятельная необходимость адаптации жилья и городов к потребностям стареющего населения и выдвинуты инновационные решения по вопросу доступности жилья для активных пожилых групп.

На повестке ЕС стоит вопрос об уязвимости потребителей, и Международный союз квартиросъёмщиков участвовал в рабочей группе Европейской комиссии по данному вопросу. Европейская комиссия рассматривает либерализацию энергетических рынков как катализатор улучшения условий для потребителей. Наблюдается непрерывный процесс выявления причин уязвимости: наниматели часто ухудшают жилищные условия, в то время как у наймодетеля-домовладельца не хватает мотивации улучшить их.

В большинстве стран ЕС расходы, связанные с энергозатратами жилья, включаются в арендную плату. МСК лоббирует улучшение жилищных условий на уровне ЕС и ищет социально сбалансированные решения в области энергетики.



депутат Европарламента Карима Делли

«Социальное жилье в Европейском союзе» - это проект доклада, опубликованного в феврале комитетом по вопросам занятости и социальной защите Европейского парламента. Главная цель доклада – направить часть бюджета ЕС и стран-членов союза на поддержку строительства социального жилья и реконструкции. Как подчеркнул один из докладчиков, французский депутат Европарламента Карима Делли (партия «Зелёные»), «доступ к достойному жилью является международным обязательством, налагаемым на страны-члены союза, и оно должно учитываться». В докладе подчёркивается важность соблюдения принцип субсидиарности: «Органы государственной власти имеют право определять организацию и финансирование сектора социального жилья, а также его целевую аудиторию». Кроме этого подчёркивается, что инвестирование в социальное жильё увеличивает занятость местного населения и стимулирует т.н. зелёную экономику, одновременно с борьбой с энергетической бедностью и социальной изоляцией.

МСК внёс свои поправки в доклад: строительство и реновация социального жилья не является достаточным условием для улучшения условий квартиросъемщиков во всей Европе. Этим объясняется ряд поправок, внесённых брюссельским МСК: увеличить степень участия квартиросъемщиков в процессе принятия решения; установить минимальную квоту для социального жилья в густонаселённых районах; проводить нейтральную жилищную политику на уровне стран-членов и ЕС; содействовать обеспечению гарантий прав владения жилья и «социальных» прав найма с целью обеспечения равных условий для наймодателей и квартиросъемщиков. Другие дополнения касались энергетической эффективности и роли некоммерческих организаций.

Поправки МСК нашли поддержку среди депутатов альянса социал-демократов и «зелёных» в Европарламенте. Голосование за доклад состоится 23 апреля в Комитете занятости и социальной защите и 21 мая в Европарламенте.

Переговоры в Европейском фонде регионального развития приостановлены, так как сейчас не существует соглашения о долгосрочном бюджете ЕС на период с 2014 по 2020 гг. 13 марта Европарламент принял резолюцию против предложения Европейского совета с голосованием 506 голосов против 161 и с 23 воздержавшимися. Переговоры начнутся снова, предположительно в конце лета. Тем не менее, 20% средств из Европейского фонда регионального развития должны идти в проекты по энергоэффективности, включая

инвестирование в реновацию жилья.

Отчёты и проекты МСК доступны по ссылке: www.iut.nu/iut_eu.htm

Гонконг: проверки нанимателей государственного жилья



Правительство Гонконга наращивает усилия по выявлению нанимателей государственного арендного жилья, чьи ежемесячные доходы и активы превышают допустимые пределы. 30 сотрудников по недвижимости проведут 5000 необходимых проверок финансов квартиросъемщиков в течение двух недель спецопераций в целевых кварталах шести районов. Предел месячного дохода для семьи из четырех человек увеличился и составляет на 1 апреля: от \$20,710 (примерно 2000 евро) до \$22,140 (2,200 евро).

Источник: RTHKnews



Белоруссия: отказ от бесплатной аренды жилья

В Белоруссии планируется отменить бесплатную аренду жилья в муниципальных домах. Президент Лукашенко обратил внимание на вопрос аренды жилья: «Мы, вероятно, должны отказаться от бесплатной аренды жилого фонда, который мы создали, и приступить к строительству нового арендного жилищного фонда».

Источник: BELTA

Швейцария: рай для нанимателей?

В Швейцарии наибольший процент арендного среди всех стран Европы. Более 60% швейцарцев живут в арендованном жилье. Значит ли это, что Швейцария – рай для нанимателей?



Не совсем, - говорит Франсуа Заттер (François Zutter), юрист швейцарской ассоциации квартиросъемщиков ASLOCA, Женева. – В основном, швейцарцы не предпочитают жить в арендном жилье, разве что у них нет другого выбора. Покупка квартиры или дома очень затратна, и большинство наемных работников не могут себе это позволить.

- Арендная плата, в большей или меньшей степени, не регулируется, - продолжает Франсуа, - и устанавливается согласно спросу и предложению. Арендодатель и квартиросъемщик свободно обсуждают и приходят к соглашению по поводу арендной платы перед подписанием договора.

Нехватка жилья – реальность, и она наглядно демонстрируется низким процентом свободного арендного жилья – всего 0,94%. Ситуация еще хуже в таких городах, как Цюрих, где процент свободного арендного жилья только 0,56%, или Женева – только 0,3%. Эксперты по жилью говорят, что рынок жилья функционирует хорошо, когда доля свободного арендного жилья превышает 2%.



нового времени открытия магазинов.

С такой острой нехваткой жилья и отсутствием защищенности от выселения люди боятся идти в суд. Нет минимального срока действия договоров аренды, и собственник может аннулировать контракт без причины.

-Мы в ASLOCA, - говорит Франсуа, - задаемся вопросом: о каких свободных соглашениях может идти речь в условиях такого дефицита!

Сектор социального жилья составляет приблизительно 14% от общей арендной земли в Швейцарии. Как было упомянуто, арендная плата не регулирована, и квартиросъемщики только имеют право оспаривать свои арендные выплаты в жилищном суде в течение 30 дней после получения ключей. Это очень короткий срок, и большинство нанимателей даже не осознают это право, за исключением квартиросъемщиков из нескольких франкоязычных кантонов, таких как Женева или Во (Vaud), где собственники обязаны предоставлять нанимателям официальный документ вместе с договором об аренде. Это привело к такой ситуации, что только 500 нанимателей обратились в жилищный суд в 2012, чтобы оспорить начальный размер арендной платы, когда 40 000 квартиросъемщиков обратились в суд по другим причинам.

Ни Федерация, ни 26 кантонов не собираются менять ситуацию. Строительство новых домов оставлено за частным сектором, который владеет 92% всех жилых зданий Швейцарии. Нет никакой федеральной поддержки и даже малой помощи от кантонов в строительстве нового жилья. Кроме

того, очень поддержка нанимателям в том, чтобы они справились с арендной платой, также очень мала.

При таком большом количестве нанимателей, почему ничего не меняется? Одной из причин является то, что почти четверть всего населения – иностранцы, и поэтому они не могут голосовать. Другой причиной является то, что большинство швейцарцев голосуют за правые партии, и 70% депутатов швейцарского парламента принадлежат к правому крылу партий.

Изменения можно внести через референдум, который привычен для Швейцарии. Закон Федерации гласит, что любой вопрос может быть вынесен на референдум, если наберется 100 000 подписей. Чтобы мера была внесена в Конституцию, она должна быть одобрена большинством швейцарцев и большинством кантонов, однако этого почти никогда не случается.

-Более 200 000 человек являются членами трех швейцарских ассоциаций квартиросъемщиков, - говорит Франсуа. – Существует по одной ассоциации для каждого языкового района, образованные в одной федеральной организации. Все 36 местных организаций дают советы и помогают или представляют нанимателей в суде, где они решают проблемы с владельцами жилья.

Швейцарская ассоциация квартиросъемщиков совсем недавно выиграла дело против различных предложений швейцарского парламента о дальнейшем улучшении условий владения жильем. Таким образом, швейцарцы готовы защищать текущие права нанимателей, но не готовы улучшить их!

Так рай ли Швейцария для нанимателей?

- Вряд ли, - говорит Франсуа. – Но мы боремся, возможно, не за райские условия, но за лучшую и более социально справедливую ситуацию с жильем в Швейцарии.

Франсуа Заттер (François Zutter), ASLOCA Швейцария, www.smv-asloca-asi.ch

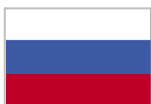


Франция: аренда на основе выбора



16 января 2013 года Правительство Франции объявило о запуске трехмесячной программы консультаций по реформе системы предоставления социального жилья. Реформа проводится с целью замены старой системы, в которой недостаточно прозрачности .

Источник: The Guardian



Россия: продление срока приватизации жилья

Президент России Владимир Путин предложил продлить бесплатную приватизацию жилья гражданами еще на два года. Президент Путин отмечает, что вопрос о бесплатной приватизации жилья гражданами «очень важен и касается большого числа граждан». Первоначальной датой истечения срока бесплатной приватизации было 1 марта.

Источник: Tass

Экономический кризис и социальное жилье в Ирландии

В обозримом будущем акцент в государственной жилищной политике Ирландии сместился с непосредственного финансирования строительства социального жилья на создание стимулов для вовлечения незанятого жилья в частном секторе в социальный сектор.



eu2013.ie

Пустующее и недостроенное жилье - вот две характерные черты Ирландии во время текущей рецессии, побочный продукт кризиса собственности. Национальный обзор жилищного строительства 2012 года показал, что пустая недвижимость преимущественно располагается в сельских районах Ирландии. При этом расположение незанятого жилья не всегда пропорционально потребности в жилье, более того, значительная часть этой недвижимости это «дома-призраки», или дома, находящиеся в ведении Национального агентства по управлению активами (NAMA) – они могут не отвечать целям арендного жилья. Особенно это касается людей со специфическими потребностями или тех, кто нуждается в доступности социальной инфраструктуры.

Современная жилищная политика во многом сформировалась под воздействием излишка предложения на рынке частного жилья – социальное жилье предоставляется с привлечением частного сектора, NAMA, с использованием лизинговых механизмов, частного финансирования и лишь малой долей капитальных вложений со стороны государства. Следует подчеркнуть, что схема распределения арендного жилья играет значительную роль в предоставлении социального жилья. Эта схема, посредством сочетания частного арендного жилья и жилья, добровольно предоставленного для социальных нужд, позволяет удовлетворить жилищные потребности тех, кто признан нуждающимися в жилье в течение продолжительного периода времени. В отличие от социального жилья, количество которого стабильно сокращалось с 2009 года, количество помещений, попавших в упомянутую схему, каждый год неуклонно увеличивается.

Другая инициатива, связанная с использованием пустого и неиспользуемого жилья в частном секторе, предполагает использование лизинговых механизмов. Жилые помещения предоставляются собственником в лизинг жилищным ассоциациям и местным властям с целью использования домохозяйствами, включенными в жилищную очередь. Срок предоставления такого жилья собственником составляет от 10 до 20 лет. Условия аренды закрепляются на весь срок контрактом, составленным заинтересованными сторонами в ходе переговоров. Лизинговая схема, развивавшаяся медленными темпами, к концу декабря 2011 года задействовала уже около 1,200 жилищных объектов. Сегодня этот способ предоставления социального жилья является основным.



Жители Дублина любят свои пабы, как этот, на улице Святого, Эндрю одного из тысячи пабов, процветающих в Дублине.

Частное финансирование социального жилья – новое явление в Ирландии, которое только начинает развиваться. Жилищные ассоциации часто испытывают трудности в получении средств на строительство социального жилья в частном секторе – институты частного сектора не имеют достаточных знаний и опыта, связанных с таким жильем. Кроме того, сами жилищные ассоциации не спешат брать на себя лишние финансовые риски, с учетом текущего экономического климата.

Полагаться на рынок частного арендного жилья следует с оглядкой в силу непредсказуемости объемов предложения, объема доступного жилья, адекватного спросу, сложнее спланировать в сравнении с сектором социального жилья. Предполагается, что частные кредитные средства также сыграют свою роль (предполагается усиление этой роли со временем) в поддержке строительства недвижимости жилищными ассоциациями. Большая часть пустующего жилья в частном секторе предполагается заселить, что является ключевой составляющей политики в отношении социального жилья.

Под влиянием рецессии жилищная очередь значительно увеличилась. Так Оценка жилищных потребностей 2011 года показала, что число людей, нуждающихся в социальном жилье, увеличилось до 98,318 по сравнению с 2009 годом, когда этот показатель составлял 56,000 человек. В свете последствий экономического кризиса и увеличивающихся проблем с ипотечным кредитованием в Ирландии, оценка жилищных потребностей 2013 года предполагает распределение нуждающихся в жилье на отдельные группы, как то: неспособные платить, домохозяйства с неустойчивыми ипотечными кредитами и т.д.

Хотя жилищные ассоциации и находятся на «передовой» обеспечения социальным жильем в Ирландии, поставщики жилья со специфическими характеристиками, люди с ограниченными возможностями, бездомные и пожилые критикуют излишнюю зависимость жилищной политики от частного сектора. Понятно, что при текущем предложении и доступности социального жилья от государства следует ожидать прекращения капитального финансирования жилищного строительства, что не способствует решению проблем, связанных с увеличением жилищной очереди, характерным для Ирландии в условиях рецессии.

В дальнейшем следует планировать изменения в жилищной политике для пост-кризисного периода, которые должны обеспечить необходимый объем доступного арендного жилья.

Текст предоставлен Ирен Берн, Координатор политики Ирландского консульства социального жилья, www.icsh.ie

Фото предоставлено с разрешения Wikimedia Commons

Поставщики социального жилья отмечают 25-летие в Брюсселе

В сентябре 2013 года «CECODHAS - Housing Europe», европейская федерация общественного, кооперативного и социального жилья будет отмечать свое 25-летие. 25 лет лоббирования, исследования и сотрудничества в рамках проектов ЕС с целью сделать жилье доступным для квартиросъемщиков!



Организация состоит из 45 членов в 19 странах ЕС, под контролем данной организации находится 27 млн. единиц арендного жилья в 19 странах ЕС - то есть 12% всего рынка жилой недвижимости Европы. «CECODHAS - Housing Europe» имеет свое видение Европы как места, где гражданам предоставлялось бы достойное и доступное жильё, в местных сообществах, которые являются социально, экономически и экологически устойчивыми.

Но пока ЕС далёк от превращения этого видения в реальность. Жилищная политика остается в компетенции государств-членов ЕС, и убедить отдельных государств инвестировать в доступное жилье - совсем не лёгкая задача. Также из-за глубокого экономического кризиса внимание национальной политики ЕС сосредоточилось на краткосрочной перспективе консолидации бюджета за счет долгосрочного финансирования общественных благ и социальной инфраструктуры. Последствия очевидны: снижение бюджетов на доступное жилье, сокращение жилищных субсидий, и повышение налогов, взимаемых с поставщиков социального жилья.

«CECODHAS - Housing Europe», совместно с сильным союзником - «Международным союзом квартиросъемщиков», недавно добились значимых успехов. Самое важное достижение, пожалуй, это программа повышения доступности жилья к 2014-2020, финансируемая структурными фондами ЕС, которая позволит регионам и городам произвести реконструкцию жилья в городских районах, малых городах и неблагополучных районах. Также важным является обязательство со стороны Европейской комиссии координировать экономическую политику на уровне ЕС с целью призвать государства-члены инвестировать в социальную политику, в частности, в доступное жильё.

Для «CECODHAS - Housing Europe» 2013 год будет не только годом, подходящим для оценки прошлых достижений, начнётся подготовка к выборам Европейского парламента в 2014 году, который будет – совместно с новой Европейской комиссией – стимулом к смене направления политики ЕС и благополучию граждан.



Чешская республика: запуск программы социального жилья

Чешское телевидение сообщает, что первые семьи, вступившие в программу социального жилья в городе Острава, получили ключи от своих новых квартир. На протяжении всего времени, пока они будут подчиняться установленным правилам, и пока их дети будут учиться в школе, город будет оказывать им помощь. По словам пресс-секретаря города, программа будет финансироваться за счет сотен миллионов крон из Европейского Союза.

Источник: www.romea.cz

Сторонники нанимателей Нового Южного Уэльса полагаются на политическое расположение



Союз Квартирьсъемщиков Нового Южного Уэльса (СК) существует с 1976 года; из своего офиса в Сиднее и с помощью сети Службы Консультирования и Защиты Квартирьсъемщиков (СКЗК) он учит квартирьсъемщиков Нового Южного Уэльса понимать и отстаивать свои права.

Помимо этой вспомогательной роли, СК ставит своей задачей продвижение интересов нанимателей с помощью проведения своих стратегических судебных разбирательств и участия в деятельности, затрагивающей политику и законодательную реформу. Пока он является основанной на членстве некоммерческой организацией, СК нельзя в действительности назвать Союзом. Его название отражает историю, а не текущую структуру и механизмы функционирования. Его услуги бесплатны для квартирьсъемщиков, а их совокупная досягаемость покрывает территории самого густонаселенного штата Австралии.

«Финансирование является относительно стабильным, поскольку СКЗК не опирается на членские взносы» - утверждает Нэд Катчер, сотрудник по вопросам политики Союза Квартирьсъемщиков Нового Южного Уэльса. «Но с другой стороны, ее существование зависит от политической воли».

Правительство штата финансирует консультирование индивидуальных нанимателей через СКЗК. Средства образуются из небольшой доли процентов, зарабатываемых на деньгах обязательств квартирьсъемщиков – деньгах, собираемых домовладельцами и размещенных в государственных организациях, которые, в том числе, инвестируют и кредитуют из этих средств.

«Несмотря на преимущественное финансирование средствами квартирьсъемщиков, СКЗК встречает все то же бюджетное давление, что и большинство финансируемых государством программ» - говорит Нэд Катчер. «Они знают, насколько все это хрупко, так как у наших соседей в Квинсленде есть все необходимое, но их программы закрыли. В Новом Южном Уэльсе все может пройти вполне неплохо, но базовый объем финансирования СКЗК не увеличивался уже 12 лет!»

Разграничение между прямым консультированием, предоставляемым СКЗК, и работами в сфере политики и законодательной реформы, проводимыми СК, часто приносит пользу. СКЗК имеет возможность на базе своей работы рассматривать и оценивать локальные тенденции и наиболее важные вопросы, которые СК может дальше исследовать. Каждое отделение СКЗК имеет

географически и демографически уникальное расположение, поэтому они рассматривают и разрабатывают подходящую именно для этой территории базу знаний и опыта. Часто они (службы) информируют и консультируют друг друга. СК участвует в обсуждениях служб; он также выгодно расположен для обсуждения проблем структурного характера с представителями правительства и промышленности.

На последней переписи населения 2011 года в Новом Южном Уэльсе было зафиксировано 740 тысяч единиц арендного жилья, что составило примерно 30% всего жилищного фонда штата. Для сравнения, в 2006 году этот показатель составлял 28%.

«Несмотря на возросшее число квартиросъемщиков, наши законы об аренде жилья остаются очень слабыми», - объясняет Нэд. «Наш жилищный рынок плохо приспособлен к предоставлению безопасного (с гарантиями от выселения), доступного и качественного жилья растущей массе людей, ищущих надежное арендное жилье».



«Аренда крайне распространена и продолжает распространяться, особенно в Сиднее, но идеал жизни в собственном доме и создания богатства на пенсионный возраст путем инвестирования в собственность остается нашей национальной одержимостью», - говорит Нэд.

Мост в гавани Сиднея и Дом Оперы. Мост обслуживает железнодорожные, автомобильные, велосипедные и пешеходные пассажиропотоки между центральным деловым районом Сиднея и Северным Побережьем.

«Как наша налоговая система, так и наши законы об аренде поощряют арендодателей - спекулянтов, которые гонятся за быстрым доходом», - подчеркивает Нэд. «Любые права квартиросъемщиков крайне сложно отстаивать, и они в любом случае подрываются тем, что аренда может быть прекращена (владельцем жилья) без всяких оснований».

Контроль за увеличением уровня арендной платы в Новом Южном Уэльсе минимален, и жилье совсем не дешево. Около 62% домохозяйств-квартиросъемщиков с низким уровнем дохода испытывали «Арендный стресс» в 2009/10 годах, что означает, что на оплату съемного жилья уходило более 30% дохода домохозяйства. Только 10% частного арендного фонда было признано доступным для домохозяйств с низкими доходами, в то время как наша хронически недофинансируемая система социального жилья – со списком ожидания (очередью), превышающим 55 тысяч человек – предлагает увеличившийся показатель доступности на уровне 5% всего рынка жилья.

«Службы консультирования и защиты квартиросъемщиков делают невероятную работу!» - говорит Нэд. «Они являются экспертами в области оказания помощи квартиросъемщикам в вопросах частного рынка, социального жилья, размещения в совместном и университетском жилищном фонде, а также жителям интернатов, нанимателям комнат; с преобладанием одного или наличием в равной степени всех указанных типов способов занятия жилья на подведомственной территории каждой службы».

Есть также 4 Службы для коренных жителей, предоставляющих консультации и помощь для туземного (аборигенного, коренного) населения Австралии, которые сталкиваются с целым рядом правовых и культурных тонкостей, уникальных для жилья, которым владеют и управляют организации коренных народов.

«Когда мы складывает все это вместе, все наниматели жилья в Новом Южном Уэльсе оказываются под защитой нашей сети», - заключает Нэд Катчер.

Текст предоставлен Нэдом Катчером. Узнайте больше на www.tenants.org.au

Текст к иллюстрации, Фото: Нэд Катчер.

Восстановление собственности в Латвии - дальнейшие действия

В предыдущем выпуске «Global Tenant» мы представляли вашему вниманию статью из г. Риги (Латвия) о жилищных проблемах Эдвардса Квасневскис (Edvards Kvasnevskis) и его семьи, а также о жилищных проблемах многих других людей, проживающих в Латвии.

В ноябре 2012 г. суд г. Рига постановил, что Эдвардсу с семьей необходимо покинуть их дом. После такого решения Эдвардс обратился с апелляцией в Сенат латвийского верховного суда. Пока семья ждет решения суда, которое может занять месяцы, а то и годы, они остаются в своей квартире, ожидая еще и решения Европейского суда по правам человека.

Эдвардс пишет в IUT: «Европейский союз потребовал, чтобы все посткоммунистические страны, желающие вступить в ЕС, провели восстановление первоначального правового положения собственности. В то же самое время ЕС не оговорил методы этого восстановления, а также не уточнил механизмы контроля над этим процессом. Они (страны ЕС) предоставили большую свободу действий нашим странам. В результате, в восточной Европе восстановление первоначального правового положения жилых домов, через денационализацию, обернулось огромной трагедией для более чем 7,5 млн. человек, так называемых «sitting tenants» - старых квартиросъемщиков. Многие из них буквально стояли на краю пропасти и были вынуждены жить в постоянном стрессе и напряжении».

Чтобы восстановить социальную справедливость, «старые квартиросъемщики» «sitting tenants» во всех странах Восточной Европы должны объединиться для борьбы за свои права. Они обязаны использовать все методы- от выбора депутатов в национальные правительства и Европейский парламент, до написания обращений в различные организации Евросоюза и ООН. Однако следует помнить, что эти организации могут только давать рекомендации, поэтому национальные правительства могут и проигнорировать такие советы.

Самым эффективным способом борьбы за свои права считается обращение в Европейский суд по правам человека. Решения этого суда распространяются на страны, принимающие участие в Европейской конвенции по правам человека, а потому могут изменить политику правительства в сторону уважения интересов жителей вышеупомянутых домов.

Борьба владельцев денационализированных домов продолжается. Европейскому суду стоит создать прецедент в интересах «sitting tenants». Суд мог бы создать его, исследуя коллективные заявления из Латвии («заявление No. 50853/06 Kvasnevskis и остальных, Латвия»). Данное заявление 30 сентября



Эдвардс и его жена Галина продолжают бороться против выселения.

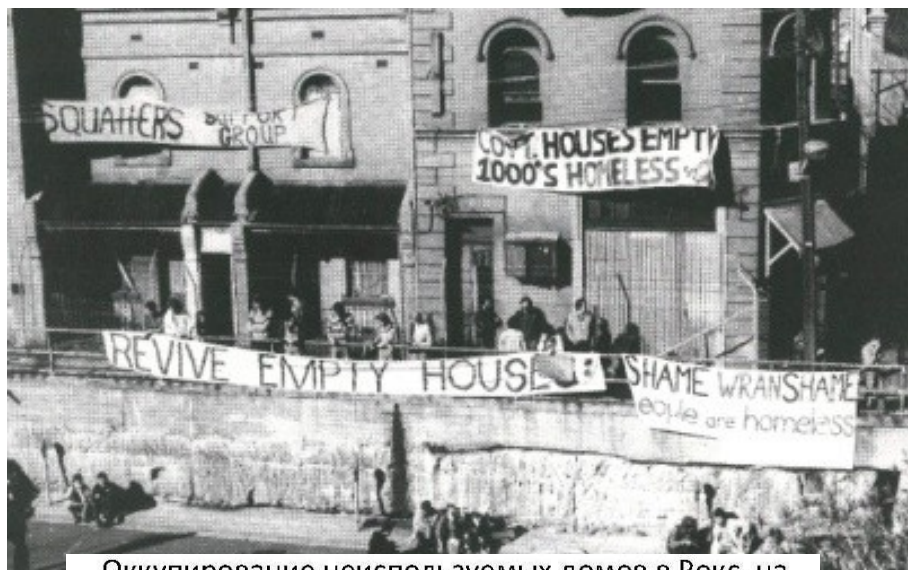
2011 г. было частично принято Судом для исследования. Благоприятное решение суда сможет оказать позитивное влияние на ситуацию «старых квартиросъемщиков» не только в Латвии, но и во всех странах Восточной Европы.

Примечание: Эдвардс и его жена Галина продолжают бороться против выселения.

Возникновение Союза Квартиросъемщиков

Роберт Маубрей

В настоящее время в Австралии меньше 30% населения проживает в арендуемых помещениях. Сто лет назад их было более 50%, но во второй половине XX века доля собственников увеличилась в связи с массовым субсидированием владения недвижимостью со стороны федеральных властей, которое производилось, в основном, за счет средств системы налогообложения.



Оккупирование неиспользуемых домов в Рокс, на южном берегу гавани Сиднея в сентябре 1981 года.

Сегодня 24% населения проживает в частном арендном жилье, 5% – в социальном жилищном фонде, где основными игроками являются органы государственной власти, курирующие жилищную сферу, и некоммерческие организации, предоставляющие общественное жилье; число последних постепенно возрастает.

Разработка, принятие и совершенствование законодательства в сфере арендного жилья является обязанностью региональных властей, но во всех штатах Австралии обеспечение прав нанимателей жилья (напр., гарантии против необоснованного выселения, - прим.перев.) крайне низкое, так как, когда фиксированный срок аренды, как правило составляющий не более 6 или 12 месяцев, истекает, собственники могут выселить своих нанимателей без указания причины.

Самые первые упоминания на организации квартиросъемщиков в Новом Южном Уэльсе относятся к Ассоциации Плательщиков Ренты, выступавшей за справедливое законодательство аренды в период с 1910 по 1916. Во время депрессии 1930ых годов дома в окрестностях угольных месторождений были объявлены «черными» и обречены на упадок в связи с несправедливыми выселениями, проводимыми домовладельцами.

Тактика Движения Безработных Рабочих в Сиднее включала оккупирования (захваты жилья) и осады, в связи с этим было значительно количество столкновений между нанимателями жилья и полицией, использовавшей дубинки и огнестрельное оружие. В 1950ых и 1960ых источником силы квартиросъемщиков была их потенциальная, а не действительная деятельность.

Законодательство, которое было наследием Второй Мировой Войны, контролировало уровень арендной платы и ограничивало выселения, а съемщики жилья обладали политическим влиянием в связи с их высокой концентрацией в определенной части электората. По мере замещения этого законодательства и распространения института собственного жилья, электоральная сила квартиросъемщиков существенно снизилась.

К началу 1970ых наниматели, выпавшие из системы контроля арендной платы, составляли основную массу квартиросъемщиков. Австралийская Правительственная Комиссия по Изучению Бедности заключила, что домовладельцы и законодательство в сфере арендного жилья были во многих отношениях несправедливы по отношению к нанимателям. Этот доклад стал причиной нарастания активности квартиросъемщиков

В 1976 году был сформирован Союз Квартиросъемщиков Нового Южного Уэльса, основной функцией которого было представление интересов квартиросъемщиков на территории штата. Союз вырос из рабочей группы Приют Нового Южного Уэльса, в то время начинающей жилищной организации. Первоначально ее целью было создание сети услуг для нанимателей на территории штата и проведение кампании реформирования законодательства, предполагающей усиление прав потребителя, - все это в соответствии с основными направлениями, рекомендованными Комиссией по Бедности. Организация

информировала о своем существовании с помощью распространения плакатов, листовок, наклеек на машины и футболок, запуска (открытия) киосков на фестивалях, стремления получать регулярные освещения в СМИ и проведения бесед с населением.

Такие тактики, как забастовки по поводу уровня арендной платы, делали вопрос о реформировании арендного жилищного законодательства все более «насущным». Он был перенят более широкими кампаниями жилищной справедливости, в том числе и кампанией по созданию палаточного городка. Также была проведена кампания по сохранению арендного жилья вокруг крупной государственной больницы в Сиднее, так как больница приняла решение снести половину своего ведомственного жилья с целью расширения основных фондов, а остальную часть продать. До 1987 года, когда Союзу Квартирьсъемщиков Нового Южного Уэльса исполнилось уже 10 лет, в этом штате реформа жилищного законодательства так и не была проведена.

Сегодня этот Союз является главной неправительственной организацией штата, отстаивающей права людей, проживающих в арендном жилье. В значительной степени он зависит от правовой помощи, финансирования со стороны Содружества наций и государства и небольшую часть от процентов, которые накапливаются на жилищных арендных облигациях квартирьсъемщиков и доверительных фондах агентств недвижимости.

Более подробная информация о Союзе Квартирьсъемщиков Нового Южного Уэльса содержится в статье Нэда Катчера на стр. 8.

Ассоциации квартирьсъемщиков в Австралии не характеризуются массовым членством, в отличие от некоторых организаций нанимателей на территории Европы. Преимущественно это обусловлено тем, что большая часть квартирьсъемщиков в Австралии проживает в частном жилищном фонде, а собственники жилья, преобладающие на арендном жилищном рынке, являются микроинвесторами в 1-2 объекта собственности. Налоговые льготы привлекают их к инвестированию в арендный фонд. Организация и поддержка членства нанимателей является крайне непростой задачей, хотя Союз Квартирьсъемщиков Нового Южного Уэльса и стремится к максимальному увеличению численности своих рядов.

Правительства (Штатов – прим.пер.) не стремятся проводить законодательные реформы, которые повысили бы безопасность аренды жилья. Микроинвесторы не могут не учитывать рост капитала в долгосрочном периоде. В Австралии арендная собственность включена в рынок жилья, занимаемого самими собственниками. Это означает, что возможность инвестирующих в арендный фонд людей продавать собственность с открытым владением на рынке именного частного жилья является критичным условием максимизации прироста капитала. Такой механизм работает против повышения обеспеченных законодательством гарантий нанимателей арендного жилья.

Продвижение реформы законодательства, которая способствовала бы увеличению гарантий нанимателей арендного жилья, остается одной из главных задач Союза Квартирьсъемщиков Нового Южного Уэльса. Это может быть достигнуто только в том случае, когда доминирующим типом наймодателей на рынке съемного жилья станут крупные институциональные инвесторы, такие как организации, финансируемые за счет пенсионных накоплений, и с условием отграничения рынка арендного жилья, на котором арендный жилищный фонд продавался бы в полном соответствии со своим реальным статусом. Пенсионные накопления касаются всех средств, к которым обращаются люди, чтобы иметь доступные для них после выхода на пенсию, активы. Пенсионные активы австралийских рабочих составляют более триллиона долларов. В последние годы мощная коалиция, включающая главные социальные службы, союзы, жилищную индустрию, органы муниципального управления, занимающиеся жилищным фондом, отстаивали возможность инвестирования пенсионных накоплений в доступное арендное жилье, включая управляемое поставщиками общественного жилья, но пока успех данной деятельности минимален. В то же время, число активистов среди нанимателей жилья в Австралии продолжает сокращаться...

Доктор Роберт Маубрей был первым секретарем и является пожизненным членом Союза Квартирьсъемщиков Нового Южного Уэльса. Он работает в службе поддержки пожилых квартирьсъемщиков в Сиднее.



Доля арендного жилья и плохие жилищные условия

Какая жилищная система способна обеспечить адекватные стандарты проживания для каждого гражданина? В данном исследовании показано, что плохие жилищные условия менее характерны для стран с крупным и регулируемым рынком жилья.

В странах с большим и регулируемым рынком арендного жилья риск столкнуться с плохими жилищными условиями ниже. Более чем 30 миллионов людей в ЕС страдают от неподобающих условий проживания. Недостаток пространства, недостаточная освещенность помещения, протекающая крыша или отсутствие туалета и душа могут иметь фатальные последствия для здоровья и общего благополучия населения. Главной задачей для будущей жилищной политики является обеспечение каждого гражданина достойным жильем.

В данном исследовании была изучена связь между способом организации арендного рынка жилья и распространенностью несоответствующего нормам жилья в 24 европейских странах с использованием масштабного опроса EU-SILC, посвященного измерению дохода и условий проживания в ЕС.

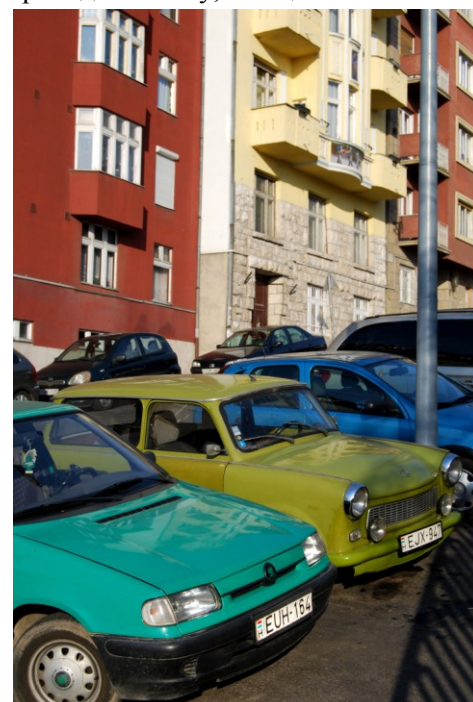
Распространенность плохих жилищных условий во многих странах ниже 2%, наименьший уровень зафиксирован в скандинавских странах и континентальной Европе, а именно в Голландии, Германии, Бельгии и Франции. Доля аварийного жилья самая высокая в странах центральной и восточной Европы, особенно в Литве, Эстонии, Венгрии, Латвии и Словении, где уровень негодности жилья около 10%. Существует ли взаимосвязь между этими данными и способом организации арендного рынка? По сути, существуют две "идеальные" стратегии, влияющие на то, как организован рынок арендного жилья.

Первым подходом является рыночная модель, когда вмешательство государства ограничивается лишь определенными подгруппами населения с особыми нуждами. Также данный подход называют избирательной политикой. Рынок аренды в рамках избирательного подхода обычно состоит из социального арендного жилья для малообеспеченных домохозяйств. На всем рынке жилья в странах, где применяется такого рода жилищная политика, превалирует роль собственников-владельцев жилья с небольшой долей нерегулируемого сектора частной аренды.

Вторым подходом является всеобщая стратегия, когда опека государства распространяется на большую часть населения. В странах с универсальным подходом, некоммерческий сектор арендного жилья и частный сектор объединены в один. Социальная аренда и частный сектор конкурируют на равных за счет, например, регулирования арендной платы. Регулирование арендной платы приводит к тому, что цены и на частном рынке низкие, позволяющие даже домохозяйствам с низкими доходами приобретать жилье на одном и том же рынке аренды.

Какая же система более эффективная? Мое недавно опубликованное исследование ищет ответ на этот вопрос: какая система может обеспечить приемлемый стандарт проживания для каждого гражданина? Из эмпирических исследований возникло две альтернативные гипотезы.

Первая гипотеза относится к выборочной политике государства, которая зачастую означает, что социальная аренда доступна лишь малообеспеченным слоям населения. Идея социальной аренды - обеспечить жильем те домохозяйства, которые не в состоянии конкурировать на частном рынке аренды. Стратегия заниматься исключительно рисковыми, неблагополучными и бедными группами населения с ограниченным доступом на общий рынок аренды означает, что им не придется балансировать семейный бюджет за счет низкого качества жилья. И поскольку государство обеспечивает минимальный уровень качества жилья, общее обветшание жилищного фонда должно сокращаться.

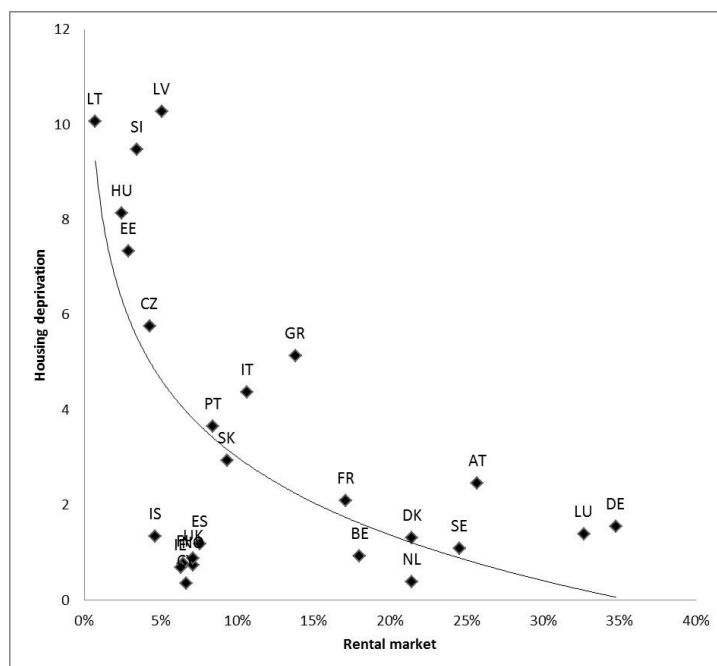


Вторая и альтернативная гипотеза тоже возможна. Так как целевое предоставление арендного жилья направлено только на людей, исключенных из нормальных рыночных отношений, поставщики социального жилья будут иметь слабый стимул для улучшения жилищного фонда для малообеспеченных домохозяйств. Таким образом, качество жилья может оказаться выше в системе, когда риски и ресурсы собраны вместе в рамках системы, где социальный и частный рынок аренды объединены. Более того, конкуренция между частным арендным рынком и некоммерческим сектором аренды может привести к улучшению жилищного фонда для представителей среднего класса и малообеспеченных слоев населения.

Результаты эмпирического исследования показывают, что арендные системы, демонстрирующие снижение уровня обветшалого жилья в общем количестве, являются теми, в которых сектора социальной аренды и частного рынка аренды более выражены и объединены в один.

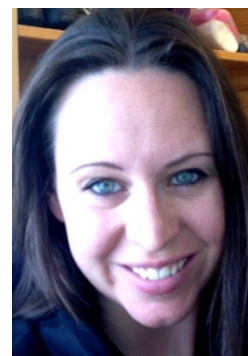
Это отношение продемонстрировано в приложении 1. Данные результаты являются надежными за счет продвинутых статистических вычислений с использованием проверенных и сравнительных данных из ЕС. Для того, чтобы подробнее ознакомиться с методологией и данными, пожалуйста, обратитесь к полному тексту исследования по ссылке внизу.

Если учитывать, что страны центральной и восточной Европы демонстрируют высокие показатели плохих жилищных условий и имеют небольшой рынок арендного жилья, большую часть сокращения доли ветхого жилья в других странах ЕС может быть объяснено расширением и объединением арендных рынков.



Возможно, другие факторы, помимо организации арендного рынка, повлияли на состояние жилищного фонда в «новых» демократиях. Предположения из предыдущих исследований, объясняющие данный феномен, звучат следующим образом: это их этап экономического развития, наследие ветхого жилищного фонда со времен авторитарных режимов, и с другой стороны - недостаточное регулирование со стороны государства рынка арендного жилья при переходе на рыночную экономику. Тем не менее, исключая страны центральной и восточной Европы из анализа плохих жилищных условий в Европе, мы бы вычеркнули около трети списка. Более того, так как разница в объеме сектора ветхого жилья в странах центральной и восточной Европы велика по сравнению с другими странами, наследие Восточной Европы представляется сомнительным. Напротив, сама организация арендного рынка в стране оказывается принципиальным фактором.

Жилищная политика по всей Европе в последние пару десятилетий была нацелена в большей степени на сокращение налогообложения с целью стимулировать покупку жилья. Все увеличивающиеся показатели обветшалого жилья вкупе с нарастающей пропастью между новыми и старыми членами Евросоюза, а также недавним финансовым кризисом, который, несомненно, был непосредственно связан с состоянием жилищного рынка и может вновь поставить вопрос об арендном жилье на первое место в повестке европейской политики. Главной проблемой здесь будет развитие арендной системы, которая будет предполагать хорошее качество жилья в необходимом объеме и по доступным арендным ставкам.



Полный текст исследования доступен по следующей ссылке:

www.divaportal.org/smash/record.jsf?searchId=1&pid=diva2:576704

Автор: Ида Борг

Индия, и ее искаженный законами об аренде рынок жилья

By Janaki Kibe



Если у Вас есть дом в Индии – значит, у Вас есть неоспоримое доказательство вашего благополучия, более того - это единственный надежный способ жить в комфорте. Это говорит о вашей финансовой состоятельности и о продвижении вверх по социальной лестнице. Главным образом, это означает вашу свободу от «оков» аренды жилья – вынужденных переездов из-за своенравности арендодателя или неприемлемых жилищных условий.

Индийская мечта быть собственником жилья выходит за рамки вопроса об уровне дохода и разделении жителей на городских и деревенских. Во время опроса, проведенного среди жителей беднейших районов города Ахмадабад на западе Индии, одна из респондентов отметила, что переход из статуса «нанимателя» в статус «домовладельца» изменил ее жизнь, дав возможность чувствовать себя более уверенно и защищенно – именно этого ей не хватало, когда она снимала жилье. «Сейчас, когда у меня есть свой собственный дом, я больше не боюсь. Мне не нужно постоянно переезжать с места на место. Все знают, что у меня есть мой дом, все знают, кто я. Теперь у меня есть чувство собственного достоинства, и люди уважают меня».

Тем не менее, согласно Международному индексу цен на элитное жилье Knight Frank, в стране, где нужно работать 308 лет, чтобы купить дом площадью 100 кв.м. в первоклассном жилом районе, желание быть собственником недвижимости остается несбыточной мечтой для все большего числа семей.

Непомерные цены на жилье и начинающая завоевывать рынок ипотека, а также коэффициент «ипотеки по отношению к ВВП», колеблющийся на уровне 7 процентов, могут создать впечатление, что арендный жилищный фонд имеет все шансы стать доступной альтернативой дорогостоящему жилищному фонду, не сдаваемому в наем. Однако росту рынка арендуемого жилья в Индии в значительной мере препятствовали устаревшие законы о регулировании квартирной платы, которые создают сложности для входа наймодателей на рынок, что приводит к уменьшению запасов доступного для сдачи внаем жилья.

История создания законов по аренде (контролю квартплаты) в Индии начинается еще в 1918 г. в Бомбее. Конец Первой Мировой Войны был отмечен высоким уровнем инфляции. Ранние Законы о контроле аренды были приняты лишь как временная мера, призванная, в связи с нехваткой домов в городских районах, защитить жильцов от произвола со стороны наймодателей. Тем не менее, к концу Второй Мировой Войны, в большинстве крупных городов Индии эти законы продолжали действовать.

Большинство Законов об аренде ограничивают арендную плату на уровне значительно ниже рыночного, что сильно искажает рынок арендуемого жилья. К примеру, в Бомбейском законе об аренде 1948 г., стандартная стоимость



аренды была равна арендной плате на сентябрь 1940 г. Более того, эта плата может увеличиваться не более, чем на 25% от ее первоначального размера. Закон также предоставляет право субаренды имущества наследниками первоначальных нанимателей.

Статья, вышедшая недавно в Bloomberg Businessweek, описывает последствия Бомбейского закона об аренде и арендном контроле: 78летняя Миа Кедвани, на протяжении многих лет живущая в Mukund Mansion, Мумбаи, «платила меньше, чем 20 долларов в месяц на протяжении десятилетий, и 23 доллара в последнее время. И это за 2600 квадратных метров в престижном районе Nerean Sea Road, где арендная плата обычно составляет порядка 2000 долларов в месяц».

Немногие собственники жилья вышли на рынок аренды в Индии, так как Законы по контролю арендной платы до сих пор ставят на их пути существенные препятствия: сдерживают рост цен за аренду, дают право субаренды имущества наследниками, и ограничивают права наймодателей на выселение жильца. Действительно, Законы об арендной плате привели к ряду неблагоприятных ситуаций. К примеру, доходы наймодателей ограничены по причине устаревших цен, из-за чего им становится невыгодной долгосрочная сдача жилья внаем. В связи с этим, они испытывают недостаток средств и мотивации для обновления или ремонта арендуемых площадей, в результате чего большинство арендуемого жилья выглядит ветхим и изношенным.

“Я думаю, Индия не смогла реформировать свои законы по аренде из-за высокого влияния класса нанимателей. Сегодня, во многих случаях, квартиросъемщики действительно богаче, чем собственники жилья. Наниматели были в состоянии влиять на политические партии, с целью сделать законы об аренде весьма сложными на политическом уровне.”

/ Janaki Kibe

Домовладельцы опасаются, что не смогут восстановить сдаваемую внаем собственность, и предпочитают «придержать» свое жилье, чтобы, когда оно достигнет максимальной цены на рынке, выгодно его продать. Другие собственники просто отказываются в аренду индийцам, так как последние могут незаконно заселяться в арендуемые жилплощади. Многие из моих индийских друзей испытывали трудности при попытках арендовать квартиру в богатых районах и районах среднего класса Дели и Бомбея, так как собственники опасались, что квартиросъемщики откажутся покинуть их жилье. В самом деле, некоторые домовладельцы сдают внаем исключительно иностранцам, так как, по их мнению, это связано с меньшим риском незаконного вселения в их жилье. В связи с заоблачными ценами на недвижимость и нехваткой достойной арендуемой собственности, найти доступное жилье в городской местности, если вы индеец, будет весьма затруднительно.

Из-за непроработанной правовой базы, в структуре арендуемой жилплощади сегодня можно выделить: нехватку нового доступного жилья, обветшание уже существующего жилищного фонда и несколько вариантов жилья для тех, кто не может позволить приобрести жилплощадь в собственность.

Уровень образованности индийцев растет, они становятся более мобильными, что повышает спрос на доступное жилье в городской местности. Тем не менее, в отсутствие конкретных реформ по стимулированию строительства и поддержки существующего жилищного фонда, молодое поколение Индии рискует остаться, в буквальном смысле, без крыши над головой.

Джанакки Кайб, проектный менеджер в Институте доступного жилья, Бостон, штат Массачусетс



Польская ассоциация квартиросъемщиков приветствует Международный союз квартиросъемщиков на съезде в Кракове

Польская ассоциация квартиросъемщиков, на польском - **Polskie Zrzeszenie Lokatorów (PZL)**, была основана в Кракове в 1989 году, с целью защищать права квартиросъемщиков в Польше. Основное внимание было уделено правам т.н. «давно проживающих квартиросъемщиков» - тех, кто живет в частных помещениях – домах, которые были приватизированы в период с начала 90-х годов до настоящего времени.

PZL заняла активную позицию в спорах о жилищном праве после политических трансформаций в Польше в начале 90-х годов. С самого начала, главной целью нашей ассоциации была защита жилищных прав и содействие распространению достойного и доступного жилья в Польше. Наша позиция также состоит в том, что обеспечение жильем, которое принадлежит муниципалитетам и ими же управляется, должно быть более эффективным, и государственные власти должны сформировать подлинную и демократичную политику по обеспечению жилья в Польше.

Все работники ассоциации принимают участие на добровольной основе. Мы некоммерческая организация, у нас нет какой-либо постоянной государственной или муниципальной финансовой поддержки. PZL предоставляет юридическую помощь для квартиросъемщиков - мы даем советы, связанные с законодательством, дважды в неделю, преимущественно в нашем офисе. Законы в Польше имеют тенденцию все больше ограничивать права нанимателей, а Закон о защите прав квартиросъемщиков противоречит Конституции Польши в некоторых вопросах, поэтому мы подали иск против Польского государства в суд по правам человека в Страсбурге и сейчас ожидаем его решения.



Чтобы понять текущую ситуацию на жилищном рынке в Польше важно узнать немного об истории данного вопроса. 1994 год был прорывом для нанимателей на рынке частного жилья, и тогда же были введены новые правила аренды, направленные на различные изменения, произошедшие после политических трансформаций в Польше.

В социалистические времена, квартиросъемщики пользовались жилищным фондом, который до Второй Мировой войны был частным. Домохозяйства просто размещались в квартирах, принадлежащих муниципальными властями, где они проживали иногда по тридцать или сорок лет.

Установление новых правил означало, что все «давно проживающие квартиросъемщики» стали участниками договора об аренде с «новым» арендодателем, который обычно являлся



Добро пожаловать в Краков в октябре! Приветствия от Международного союза квартиросъемщиков и команды PZL; Алисья Саржиньска президент PZL, Магнус Хаммар, ИТУ и профессор Яцек Майхровский, Мэр Кракова.

наследником первоначального. Подобное регулирование уменьшило права квартиросъемщиков и спровоцировало «новых-старых» владельцев жилья, на деле - их наследников, повысить арендную плату или преобразовать квартиры в офисы с более высокой ставкой платы.

Такие негативные эффекты затронули квартиросъемщиков не сразу, потому что, согласно Закону о жилье [The Housing Act], арендная плата все еще регулировалась и должна была покрывать издержки на содержание и необходимые работы по ремонту жилищного фонда. Обоснованность такой политики была очевидной, но, к сожалению, она не закрепилась как статус-кво.

Регулирование арендной платы сохранялось до 2004 года и, начиная с 2005 года, ограничения на нее были сняты, остались лишь немногие из них. Такая ситуация привела к крайне высокому уровню арендной платы, зачастую превосходящему месячный доход квартиросъемщиков, и, конечно, тому, что юридические споры часто заканчивались выселению квартиросъемщиков.

Европейская статистика в сфере обеспечения жильем показывает, что Польша находится далеко внизу по показателям Евростата о доступности жилья. Согласно же Главной службе статистики в Польше [the Polish Main Statistics Office] (GUS), около двух миллионов домохозяйств не имеют собственной отдельной квартиры, но делят ее с другим домохозяйством. Также статистика говорит, что около 760.000 квартир в Польше остаются пустыми, потому что цены на них слишком высоки для средней семьи.

Польская ассоциация квартиросъемщиков предпринимает действия для улучшения текущего положения, предлагая изменить жилищное законодательство и сформировать жилищную политику, основанную на муниципальном обеспечении жильем. Однако с позиции нашей негосударственной организации с ограниченными финансовыми и человеческими ресурсами, крайне сложно пытаться убедить власти, что только активная жилищная политика может разрешить проблему.

Информация о съезде Международного союза квартиросъемщиков доступна на сайте www.iut.nu/conferences.htm