

GLOBAL TENANT



INTERNATIONAL UNION OF TENANTS' QUARTERLY MAGAZINE

December 2012

Глобальный квартиросъемщик Русский вариант Декабрь 2012

Текст был переведен на русский язык студентами национального исследовательского университета Высшая школа экономики.

Редактор русского перевода – студент 5 курса кафедры МСУ Всеволод Соколов.

Научный руководитель проекта – профессор Елена Шомина



В каком направлении развивается арендное законодательство в Австралии?

Удивительно, но у нас в Австралии очень слабое регулирование арендных отношений. Читатели могут не знать, что по нашему законодательству арендатор может быть выселен без указания конкретной причины. А самая распространенная длительность договора об аренде составляет 6 или 12 месяцев. И угроза выселения после столь короткого срока аренды значительно снижает желание квартиросъемщиков бороться за свои права под страхом быть выселенными под конец очередного договора.

Такие законы корнями уходят в то время, когда аренда жилья были лишь переходным периодом между отселением от родителей и приобретением собственного жилья. Но «великая австралийская мечта» о собственном жилье ускользает от многих, кто остается на частном рынке арендной недвижимости в долгосрочном периоде или даже навсегда. Правительство склонно рассматривать частный рынок арендного жилья как проблему малообеспеченных, а также людей со средним доходом, поэтому социальное жилье становится еще более привлекательным.

Представители интересов съемщиков жилья давно пытаются отменить закон о выселении без объяснения причин, но пока безрезультатно. Последнее исследование, проведенное Союзом съемщиков жилья Квинсленда, показало, что только 20% прекращения арендных отношений сроком от 3х месяцев со стороны арендодателя были мотивированы нарушениями контракта. Остальные же случаи не имели под собой никаких оснований, кроме как несогласие между арендатором, арендодателем или их агентом. Переезд, особенно если он вынужденный и непредвиденный, является затратным как для самих квартиросъемщиков, так и для всего сообщества в финансовом, социальном и эмоциональном плане.

Австралийские же законы прямо нацелены на защиту прав собственника (арендодателя), а не съемщика жилья. Пересмотр же законодательства должен быть направлен на сбалансирование прав собственника и квартиросъемщика.

Тем временем адвокаты съемщиков жилья продолжают настаивать на том, чтобы графа «без объяснения причин» была убрана из списка обоснований прекращения или не возобновления контракта. Пока это не произойдет, жильцы остаются на второсортных и незащищенных позициях.

Пенни Карр, Координатор по штату Квинсленд, Союз съемщиков жилья Квинсленда



CALENDAR

2013

- February 6–8: 7th Australasian Housing Researchers Conference, Fremantle, W. Australia
- February 14: The Hague Housing Conference, the Netherlands
- April 16–18: Housing California Annual Conference in Sacramento CA
- April 22–24: 2nd Housing Forum for Europe and Central Asia, in Geneva Switzerland
- May 8–11: Congress of Confédération Nationale du Logement, CNL, in Grenoble, France
- 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 Housing Research conf. in Kuala Lumpur, Malaysia
- October 7: International Tenant's Day
- October 7–9: 74th UN ECE Session of the Com. on Housing and Land Management, Geneva
- October 24–27: IUT XIX congress in Krakow, Poland
- Oct. 31–Nov. 1: Australia National Housing Conference, in Adelaide

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

Очередная атака на институт европейского социального жилья, пример Франции.

В мае 2012 года, UNPI, Французская ассоциация владельцев частной собственности, выступила с официальной жалобой в Европейский генеральный директорат по вопросам конкуренции. UNPI считает, что государственные арендодатели находятся в прямой конкуренции с частными, тем самым ставят под сомнение государственную поддержку, нацеленную на предоставление социального жилья. Во Франции



1.3 млн. людей стоят в очереди на получение социального жилья. Если бы жалоба была принята и рассмотрена, особенно учитывая высокие цены на частном рынке арендного жилья, огромная доля семей присоединилась бы к 3.6 миллионам людей, имеющих плохие жилищные условия. Это бы повлекло за собой катастрофические последствия – тысячи нуждающихся семей – такую ситуацию CNL принять не может.

UNPI собралась оспорить государственные жилищные субсидии в ответ на решение нового французского министра жилищного хозяйства Селин Дюфло, для того, чтобы наложить ограничения на стоимость аренды в частном секторе, что принесет эффект уже в июле. Французская ассоциация подала жалобу Европейской комиссии в Брюсселе, указывая на нечестную конкуренцию из-за того, что французское правительство субсидирует государственную собственность, разрешая съемщикам жилья платить арендную плату меньшую, чем в частном секторе.

Большинство аргументов не являются применимыми. Целью UNPI является «восстановление честных условий на французском рынке жилья, где распределение государственной помощи на рынке французского государственного жилья искажает рынок жилья в целом, доказывая неэффективность в достижении главной цели: обеспечения населения жильем, что труднодостижимо, так как рынок социального жилья очень уязвим».

Однако, 25 % беднейших французских семей проживают в социальном жилье и 50% жильцов получают жилищное пособие. В соответствии с CNL и фактам, жилищные агентства выполняют свои цели в соответствии с общими экономическими законами.

UNPI объявила 380.000 семей, проживающих в социальном жилье, которые получают более чем 4.000 евро в месяц, но это количество включает в себя и людей, проживающих в HLM (социальное жилье) и проживающих в других условиях. В HLM существует лимит дохода, в то время как в ILN (здание и аренда) или PLS (социальный краткосрочный заем), целью является средний доход и чья цена за квадратный метр выше. Заемщики в HLM, чей доход превышает лимит, должны платить «дополнительную ренту», которая используется для финансирования здания и обновления социального жилья.

В соответствии с UNPI 700.000 единиц жилья являются свободными. В таком случае, почему 1.3 миллиона людей должны стоять в очереди для получения социального жилья, а французское правительство - строить 150.000 единиц социального жилья в год на протяжении последующих пяти лет? Действительно, некоторое жилье пустует. Это 160.000 единиц. Однако, это происходит из-за реконструкции или географических/экономических причин.

Это происходит не впервые, когда французская социальная модель подвергается атаке. В 2009 году, закон “Бутен” (назван по имени министра) привел к драматическим последствиям на рынке социального жилья. CNL боролась и до сих пор борется за его аннулирование.

СТД также выступит за социальное жилье, если жалоба UNPI будет принята.

Такое решение повлечет за собой огромное вовлечение жильцов. Во Франции, 3.6 млн. людей проживают в ветхом жилье, и более 5 млн. в реально плачевном состоянии в кратко- и среднесрочном периоде. 3.4 млн. проживают в голодающей бедности и 1.3 млн. арендаторов испытывают трудности в оплате своего жилья. По крайней мере, 10 миллионов людей сегодня страдают от последствий жилищного кризиса.

Станет ли Европейская Комиссия усиливать положение жилищной бедности и незащищенности, давая UNPI то, что они хотят? Мы не оставим это на произвол судьбы.

Австралия и великая мечта

Австралия для европейца покажется совершенно иной страной в жилищном плане. В то время как рынок аренды жилья в Европе в большинстве случаев ассоциируется с квартирными блоками, многоэтажками и домами без лифта, то арендное жилье в Австралии – это, прежде всего, отдельные дома на одну семью, особенно в частном секторе. Более того, отдельно выделяется проблема незащищенности квартиросъемщиков, когда контракт на аренду может быть прекращен без указания причин.

И хотя почти 30% всего жилья в 2011 году было арендным, аренда до сих пор считается неким временным состоянием до покупки собственного дома. Также большинство коренного населения, аборигены и жители Торреских островов, а именно 69 процентов, снимали жилье в 2008 году. Австралийцы предпочитают простор, в то время как средняя площадь нового жилища в Европе равна 100 кв.м., то в Австралии эта цифра в два раза больше, 208 кв.м.

Мамы и папы – это еще одна отличительная черта австралийского рынка арендного жилья. Частные лица, зачастую отцы и матери, - наиболее популярные арендодатели в Австралии. В 2011 году они владели 71% всех арендованных жилищ, на каждого приходилось от 1 до 2 владений. Тем временем в Европе собственником арендованного жилья обычно являются различные институты: страховые компании, банки, муниципалитеты и более крупные домовладельцы. Квартиросъемщики более распространены в крупных городах, как Дарвин, где 42% всего жилья было арендным по данным на 2011 год, в Брисбоне – 33%, в Сиднее – 32% и 27% в Мельбурне.



Великая австралийская мечта - это владение недвижимостью. Исторически так сложилось, что политика в Австралии относительно жилья приоритетным выделяла обладание домом, как наиболее надежное, в то время, как найм жилья рассматривался как переходное состояние. Предполагалось, что квартиросъемщики быстро обзаведутся собственным жильем, а если нет, то могут прибегнуть к благам социального жилья.

Соответственно, большинство австралийцев лелеяло мечту о собственном доме. Но для многих это остается всего лишь мечтой, по банальной причине дороговизны. Согласно компании Shelter NSW, цены на жилье увеличились на 147 процентов в период с 2001 по 2011 гг, в то время, как чистый доход возрос лишь на 57 процентов.

К тому же, согласно статистике, процент жилья, которым владеет собственник без ипотеки и залога, упал с 40 процентов в 2001 г до 32 - в 2011.

Все больше австралийцев снимают жилье на длительный срок, тем не менее живут они в незащищенных условиях, часто под стрессом, связанным с арендой - см.таблицу.

В 1998 г около четверти населения Австралии снимало жилье, эта цифра увеличилась до 30% в 2011 г. В Австралии "проживание с гарантиями" - это качество, которым "естественно" обладают владельцы недвижимости, но никак не жильцы.

Австралийские арендаторы в частном секторе, наряду с американскими - самые незащищенные в развитых странах. Во-первых, австралийские арендодатели могут выселить своих постояльцев без объяснения причин. Во-вторых, ценообразование и регулирование цен на рынке арендного жилья в большинстве европейских стран контролируется тем или иным способом. В Австралии же цены на аренду устанавливаются, согласно свободному рынку, и могут подниматься до двух раз за год, после окончания каждого договора на 6 или 12 месяцев.

Значительно повышение цен произошло в период между 2006 и 2011 гг. Согласно австралийскому бюро статистики, средняя недельная арендная плата составляла 285 долларов в 2011, если сравнивать со 190 долларами в неделю в 2006 г, повышение составило более 50 процентов.

Австралийские съемщики жилья различаются по доходам и их типам, как с низким, средним и высоким доходом, так и с его различными составляющими. Однако, многие австралийцы арендуют частное жилье, несмотря на незащищенность, так как не могут позволить себе собственной недвижимости с одной стороны, а их доходы слишком велики для социального найма - с другой.

Арендаторы муниципального жилья составляют домохозяйства с низкими доходами, ограниченные в своем выборе жилья своими невысокими доходами, а также иногда в совокупности с такими факторами, как плохое здоровье, инвалидность, растущая зависимость, размер семьи или средства на поддержание благосостояния. Частное и муниципальное арендное жилье играет большую роль в жизни мигрантов. Приблизительно миллион семей с достатком ниже среднего снимают жилье, согласно докладу AHURI №170 (2011). Такие домохозяйства составляют приблизительно 45% от всех арендаторов, или 14% от всех домохозяйств Австралии.

Тасмания.

Три главных поставщика арендного жилья в Австралии. В первую очередь это частный сектор, характеризующийся относительной нестабильностью занятости, относительно социального и муниципального жилья, а также домовладением. По сравнению со сходными странами, политика и законодательство на австралийском частном рынке аренды привели к неустойчивости и непостоянности инвестиций в то время, как незащищенные права квартиросъемщиков не поощряют надежное арендование.

Как уже упоминалось, большая часть арендодателей – это частники, владеющие 1 или 2 площадями. Квартиросъемщики в частном секторе в Австралии подписывают договоры об аренде как правило сроком на 6 или 12 месяцев. Собственники могут прекратить арендные отношения после окончания каждого периода без объяснения причин.

Совместный найм жилья – популярная форма аренды среди молодежи после переселения от родителей или окончания университета. Двое, трое или даже больше объединяются с целью снять жилье, обычно дом.



социальное жилье в Хобарте,





Квартирисьёмщики имеют значение

Меня зовут Меррилин Роулер и я являюсь квартирисьёмщиком общественного жилья в городе Куинслэнд (Австралия). Наша семья поселилась здесь 28 лет назад после рождения младшего из троих детей и ухудшения состояния здоровья моего мужа, которое оказало влияние на его трудовую жизнь. Социальное жильё стало спасением для нашей семьи и, бесспорно, не позволило нам стать бездомными.

В Австралии общественное жильё является частью национальной системы социального жилья, владение и управление которым осуществляется общественным способом.

Сегодня в Австралии, как и в других странах, наблюдается стремление государства уйти от традиционной формы общественного жилья и передать полномочия, в первую очередь, управление, также права собственности на имущество муниципальным жилищным организациям, таким как товарищества собственников жилья, кооперативы и церковному жилищному фонду. Я вовлечена в программу Участия нанимателей жилья на протяжении 25 лет, за три года до появления официальной государственной программы и до того, как я поняла, что моя деятельность и есть «Участие нанимателей жилья».

Программа участия квартирисьёмщиков и развития соседских сообществ была разработана в 1990 году властями Куинслэнда. Исходной целью программы была помощь квартирисьёмщикам в решении вопросов местного значения, связанным, в первую очередь, с содержанием их имущества, а также влиянием на не столь арендоориентированную культуру. Программа также способствовала вовлечению жителей в мероприятия, проводимые сообществом, которые были важны для его дальнейшего развития. Эти мероприятия включали в себя обучение основам компьютерной грамотности, поддержку возвращения к трудовой деятельности; программы, связанные со здоровым образом жизни, творческие группы, игровые группы, программы по присмотру за детьми во время каникул и многие другие. По мере того, как эти сообщества набирали силу, расширялось и укреплялось местное сообщество квартирисьёмщиков, а также наблюдалось развитие регионального сообщества арендаторов. В результате были сформированы 17 региональных арендаторских групп, по одной на каждое региональное отделение.

Квартирисьёмщики также начали распознавать ключевые аспекты, оказывающие влияние на их жизнь. Однако региональные власти заявили им о том, что арендаторы не могут влиять на проводимую политику, так как она является частью политики, осуществляемой государством на всей территории страны. Арендаторы были уверены, что именно они являются ключевой силой, определяющей изменения, способные закрыть слабые места; силой, подтверждающей справедливость и целесообразность проводимой политики, а также последовательность и преемственность принятия управленческих решений на всей территории большого государства.

Арендаторские сообщества учредили небольшую рабочую группу, нуждающуюся в стороннем финансировании, и создали головную организацию, представляющую интересы квартирисьёмщиков по всей стране. Наиболее желательной была репрезентативная структура

организации, включавшая выбранных представителей, как от местных, так и от региональных арендаторских сообществ. Головная организация, сформированная первичным движением снизу, оставалась без финансирования на протяжении 2 лет, прежде чем власти осознали всю важность Ассоциации арендаторов жилья Куинсленда (QPTA) для собственной деятельности и наконец-то согласились профинансировать её работу. Ассоциация успешно работала бок о бок с властями и поддерживалась местными и региональными сетями в течение 11 лет, предшествовавших прекращению финансирования в 2007 году. Это был первый прецедент, когда арендаторы сидели «за одним столом» с теми, кто «в действительности принимает решения, включая правительственных министров и чиновников», и от своего лица напрямую говорили о проблемах арендаторов жилья.

Самой большой проблемой для жильцов является передача государственного жилищного фонда муниципальным организациям. Импульс к этим изменениям становится всё более сильным, ведомый действиями властей разных политических убеждений, как на региональном, так и на федеральном уровне, а также сектором муниципального жилья. Прямое вовлечение арендаторов в процесс принятия стратегических решений по этому вопросу практически отсутствует, а механизм вовлечения арендаторов в управление стратегией далёк от оптимального при том, что главной декларируемой целью этой стратегии является успешность проекта именно для арендаторов.

Моей целью является дальнейшее отстаивание позиции, что именно арендаторы жилья должны быть ключевыми стэйкхолдерами, главными действующими лицами важнейших изменений, происходящих в институте социального жилья в Австралии.

Меррилин Роулер, президент регионального сообщества арендаторов Маккай, 1987-2012, президент QPTA 196-2007.

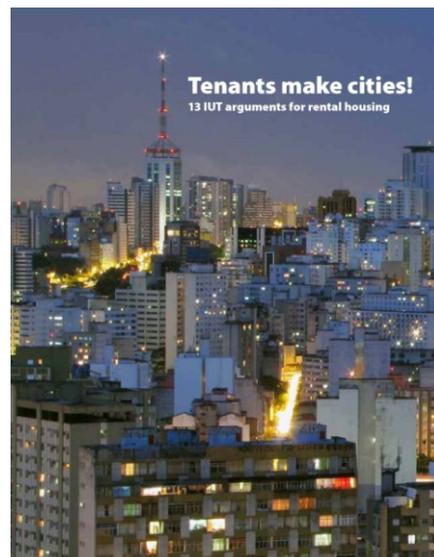
Перевод: Вадим Долганов



IUT на всемирном форуме городов

В начале сентября ООН, совместно с городом Неаполь, организовали 6-й Всемирный форум городов, ВФГ. Этот форум является международным местом встречи ООН, где обсуждается устойчивое развитие городов. Такая встреча проходит раз в два года. IUT был одной из многих неправительственных организаций, представители которой прибыли в Неаполь, чтобы поднять важность доступного арендного жилья, и добиться эффективного развития города.

В конференции приняли участие более 10 000 делегатов из 174 стран. ВФГ - это форум для дебатов и дискуссий, обмена идеями и ноу-хау. Никакие политические решения не принимаются на этих форумах, даже если в них участвуют правительства стран. В этом году темой форума было выбрано «Городское будущее», с акцентом на том, как справиться с растущей урбанизацией без появления трущоб.



Одним из нынешних приоритетов IUT является достижение нейтральной политики в сфере владения жильём - это означает, что собственность не должна принадлежать только правительству. Право собственности и аренды жилья должно быть больше на равных, налогово- и юридически обоснованным. Требования IUT были одобрены многими в ВФГ, в том числе и шведский министр жилищной политики Аттефолл. Министр Аттефолл четко заявил, что его правительство хотело достичь большей экономической нейтральности между арендой и собственностью жилья, и что аренда жилья в настоящее время облагается несправедливыми налогами.

IUT провели семинар по обмену опытом на тему «Жильцы создают города - города нуждаются в доступности жилья». Выступающие заявили, что аренда жилья сегодня необходима в городах, и что арендная плата должна быть доступной для среднего домашнего хозяйства - в то время как арендой жилья на периферии пренебрегают во многих странах. Пришло время сломать эту тенденцию, и для этого нам нужна политическая активность и упорство.

Президент IUT Свен Бергенстрале подчеркнул важность достаточно большого сектора съёмного жилья в любой стране, так как это неотъемлемая часть хорошо функционирующего общества. Барбара Стинберген, глава отделения связи IUT в Брюсселе, отметила, что, хотя в ЕС нет жилищной политики в соответствии с принципом subsidiarity, ЕС все больше и больше влияет на условия для социального/государственного арендного жилья в Европе. Мы были свидетелями того, как социальное/государственное жилье встретило конкуренцию со стороны частных домовладельцев в Швеции, Нидерландах и теперь во Франции. Кроме того, требования ЕС о сокращении дефицитов бюджетов стран-членов ЕС могут оказать негативное влияние на социальное/государственное арендное жильё.

Магнус Хаммар, генеральный секретарь IUT, высказал 13 аргументов в пользу того, чтобы обратить повышенное внимание на проблему доступности арендного жилья; Капиталовложения не нужны, это удобная и гибкая система, и она привлекательна молодых и усиливает социальную сплоченность.



ИТУ в Неаполе, слева; Guido Piran (Генеральный секретарь, SICET), Sven Bergensträhle (Президент IUT), Magnus Hammar (Генеральный секретарь IUT), Massimo Petterlin (Национальный секретарь, SICET) и Barbara Steenbergen (Отделение в Брюсселе IUT)



Неаполь – город, в который влюбляешься, но за красивым фасадом которого скрывается другой город.

Неаполь находится в десятке самых густонаселённых городов Европы с численностью 4,5 млн. жителей. После Второй мировой войны город переживал заметный экономический рост, но сегодня для него характерны высокий уровень безработицы, политическая и экономическая коррупция, организованная преступность и процветающий «чёрный рынок». Жилищные условия также оставляют желать лучшего. Это город не образец привычного городского планирования хорошего жилья. В 1980 г. в южной Италии произошло землетрясение "Ирпиния", которое затронуло регион Кампания, в том числе Неаполь, и унесло более 3000 жизней и оставило 300 000 бездомных.



Скампия - это, возможно, самый депрессивный итальянский район с известным зданием "Vele di Scampia" ("Паруса Скампии"), которое было задействовано в 2008 г. в фильме "Гоморра" о неаполитанской мафии Ндрангета. Режиссёр фильма, Роберто Савьяно, считает Скампия самой крупной точкой по продаже наркотиков в мире. Четырнадцатизэтажные жилые комплексы, где живут люди с низким доходом, превратились в гетто с высоким уровнем наркотической преступности. Многие жители считают "Паруса" безнадежным районом и одобряют его снос и программы по переселению жителей.



В Италии проживает около 170 000 цыган, условия жизни которых по европейским меркам крайне плохие. Только 40 000 цыган живут в кварталах, где власти проявляют к ним терпимость, примером такого отношения может быть неаполитанский квартал Гиглиано (Giugliano). Другие группы цыган постоянно перемещаются и часто грубо выселяются. Подобные порядки выселения нарушают Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах (ратифицирован Италией), согласно которому выселение без предоставления достаточного альтернативного жилища запрещено. Специальный докладчик ООН по праву на достаточное жилище, Ракель Рольник, был в Неаполе и принимал участие во Всемирном урбанистическом форуме (the World Urban Forum) и в Городском социальном форуме (the Urban Social Forum). Ввиду многочисленных проблем, с которым сталкивается Неаполь и Италия, она неоднократно повторяла о необходимости провести официальную поездку в Италию в ближайшие месяцы.

Перевод: Мария Борисёнок, Высшая школа урбанистики.

Нью-Йорк – город нанимателей жилья

Большинство жителей Нью-Йорка (65 %) арендуют своё жильё. В 2011 году почти половина всех квартир Нью-Йорка попадала под регулирование в сфере аренды, большинство из этих квартир принадлежит к категории арендного жилья с фиксированной арендной платой, которая устанавливается ежегодно Советом по регулированию квартплаты.

Квартиросъемщики в Нью-Йорке имеют давнюю традицию к самоорганизации.

Коалиция квартиросъемщиков и соседей штата Нью-Йорк была учреждена в 1972 группой организаторов и сторонников квартиросъемщиков, которые собрались вместе, чтобы продвигать законодательство, поддерживающее квартиросъемщиков в штате.

Деятельность Коалиции направлена, прежде всего, на законодательную организацию и продвижение на государственном уровне вопросов, связанных с защитой прав квартиросъемщиков и предотвращением назначения завышенной квартплаты за регулируемое жильё.

В середине 1990-х годов Коалиция квартиросъемщиков и соседей штата Нью-Йорк учредило дочернюю организацию, Информационное агентство квартиросъемщиков и соседей штата Нью-Йорк, которое сконцентрировалось на организации квартиросъемщиков на уровне конкретных зданий, помогая им разрабатывать стратегии по долгосрочному сохранению доступности их жилья. Информационное агентство в настоящее время организует участие квартиросъемщиков в проектах «Section 8», «Mitchell-Lama», а также в программе поддержки жилья с регулируемой квартплатой платой.



Штаб Коалиции квартиросъемщиков и соседей штата Нью-Йорк расположен в Манхэттене и там работает 6 человек. Совместной миссией обеих организаций является создание единой и мощной организации в масштабе штата, которая должна помогать квартиросъемщикам и обучать их, сохранять доступное жильё, пригодные для жизни микрорайоны, различные общины, а также укреплять защиту квартиросъемщиков. Наша работа в сотрудничестве с лидерами и сторонниками квартиросъемщиков является частью долгой истории самоорганизации квартиросъемщиков в городе, который составляют большей частью квартиросъемщики.

В Нью-Йорке, в целом, две трети людей арендуют свое жильё, доля арендного жилья в некоторых районах города высоки, до 80 % в Бронксе и 75% в Бруклине и Манхэттене. 3,3 млн арендуемых площадей включают много различных типов оплаты жилья: рыночная ставка (нерегулируемая), регулируемая ставка (стабильная или контролируемая), проектная или гарантийная рента, основанная на программах «Section 8» (жилье, субсидируемое государством), Mitchell-Lama (жилищная программа Нью-Йорка) и программе общественного жилищного фонда (жилищного управления Нью-Йорка).

Различные правила и нормы распространяются на все эти типы оплаты жилья и включают в себя разнообразные меры защиты квартиросъемщиков. Например, нерегулируемая арендная плата не предусматривает гарантированного продления аренды, и арендная плата может быть установлена на любом уровне в зависимости от решения владельца жилья. Для сравнения, квартиросъемщикам, снимающим квартиры с фиксированной оплатой, на которые приходится примерно 1 млн арендуемых площадей, гарантировано продление срока найма, а ежегодные повышения арендной платы ограничены Советом по регулированию квартплаты, группой из девяти человек, назначаемых мэром.

Что объединяет всех квартиросъемщиков, которые живут в доступном жилье в Нью-Йорке – перспектива того, что их дома станут для них недоступны. В городе острая нехватка жилья – уровень свободных площадей, как правило, ниже 3%. Это означает, что отсутствие государственного регулирования и ограничений того, насколько владельцы жилья могут обременять



квартиросъемщиков, арендная плата будет стремительно расти. Это также означает, что многие домовладельцы имеют мощный стимул исключить свои дома из программ доступного жилья, оценить их стоимость согласно рыночной ситуации или перепрофилировать в элитное жилье. Есть целый ряд лазеек в законах, которые позволяют домовладельцам избежать контроля над регулируемым и субсидируемым жильём.

Процесс джентрификации (реконструкции) быстро вытесняет многих квартиросъемщиков с низким и средним уровнем доходов из жилья с регулируемой арендной платой или субсидируемого из-за продолжающегося роста арендной платы. Сегодня организации арендаторов важны как никогда не только для защиты и укрепления своих прав, но и для сохранения соседства и локальных сообществ в городе, который в основном состоит из нанимателей жилья

Работа объединения арендаторов и соседей штата Нью-Йорк. Учитывая масштабы проблемы в Нью-Йорке, мы считаем невозможным просто сохранить систему строительства доступного жилья – необходимо также проводить долгосрочные кампании, направленные на устранение коренных причин утраты доступности.

Текущие кампании Информационного агентства арендаторов и соседей штата Нью-Йорк включают в себя работу с Объединением для привлечения государственных регулирующих агентств, Государственным жилищным агентством с целью формирования более жестких норм и правил для обеспечения соблюдения арендных законов; а также разработку новой кампании по сохранению жилищного фонда Mitchell-Lama и возвращения старых зданий Mitchell-Lama для того, чтобы сделать их вновь доступными. Законодательно мы работаем вместе с нанимателями, живущими в субсидируемом государством жилье, для запуска кампании по призыву федерального правительства к финансированию в полном объеме всех форм жилья, субсидирование которых должно финансироваться из государственного бюджета. Кроме того, мы различными способами работаем на укрепление защищенности квартиросъемщиков, живущих в квартирах с регулируемой арендной платой и стабильной арендной ставкой. Наши руководящие комитеты, которые состоят из арендаторов всех типов, направляют работу и помогают формировать наши кампании.



Недавние успехи объединения квартиросъемщиков и соседей и движения квартиросъемщиков в Нью-Йорке включают в себя обновление и укрепление арендных законов в 2011 году, что впервые за 20 лет позволило увеличить защищенность квартиросъемщиков, снимающих жилья исходя из стабильной арендной ставки. Более того, в июне 2012 года Совет по регулированию квартплаты, заседания которого проводятся ежегодно для рассмотрения вопроса о повышении арендной платы для квартиросъемщиков, живущих в квартирах с регулируемой арендной платой, утвердил самый низкий уровень повышения ставки аренды за последние десять лет. В прошлом году мы также достигли успехов в продвижении инициативы Государственного жилищного агентства по созданию Группы защиты квартиросъемщиков с целью обеспечения соблюдения действующих арендных законов и обеспечения того, чтобы арендодатели не нарушали законы в рамках дерегулирования регулируемой системы аренды квартир; мы продолжаем работу над тем, чтобы удостовериться в максимально эффективной работе данной группы. Мы также участвуем во многих мероприятиях НР, когда квартиросъемщик подает иск против владельца здания в Жилищный Суд, чтобы получить решение суда об устранении недостатков в определенном помещении. При поддержке юристов мы смогли добиться от собственников столь необходимые ремонты в квартирах по всему городу. Объединение квартиросъемщиков и соседей и две дочерние организации постоянно работают на разных фронтах: местные низовые организации и пропаганда, город и государство - широкая законодательная работа, развитие лидерства и образования. Их деятельность, исходя из нашего видения Нью-Йорка, действительно разнообразна и доступна для всех людей.

Текст: Sabine Bernards, Tenant Organizer, Tenants & Neighbors, www.tandn.org.

Перевод: Турукин Евгений и Волохов Павел

Универсальный кредит в Шотландии.



В Шотландии полномочия по жилищной политике переданы на уровень шотландского парламента, в то время как система социального обеспечения, включая систему жилищных пособий, находится в ведении Английского правительства в Лондоне. Предполагается, что в течении нескольких ближайших лет предлагаемые меры по реформированию системы социальных пособий окажут серьезное влияние на жильцов и арендодателей.

Универсальные кредиты в этом смысле заменят другие виды пособий. Изменения направлены, прежде всего, на сокращение числа получателей пособий за счет стимулирования оплаты труда и роста числа занятых. Такая система позволит существенно упростить процедуру получения льгот, так, что получателю потребуется заполнить лишь одну форму, которая охватит сразу все аспекты социальных пособий. Процедура оформления кредита будет происходить онлайн, что предполагает наличие у заявителей навыков использования компьютера, а также доступа к Интернету из дома или специализированных местных учреждений (например, библиотек).

Кредит будет выплачиваться ежемесячно под обязательство одному жильцу. К примеру, если в одном доме живут четверо трудоспособных граждан, вся сумма будет выдана одному ответственному за их получение. Ежемесячная выплата также несет свою функцию – помогает приучить граждан, получающих пособие к месячному бюджетному планированию, как это делают трудоустроенные граждане. Безусловно, для некоторых семей такая система изначально вызовет затруднения.

Жилищное пособие входит в систему социальных пособий и предназначено для покрытия расходов британцев на аренду жилья. В настоящее время большинство шотландских квартирсъемщиков предпочитают систему, при которой жилищные пособия выплачиваются напрямую арендодателю. В соответствии с новыми правилами, деньги будут поступать непосредственно на счета жильцов, что, вероятно, будет вызывать искушение потратить перечисленные средства нецелевым образом. В связи с этим многие жилищные компании предсказывают рост задолженностей по арендной плате, которые будут достигать пиковых значений, к примеру, в преддверье Рождества. Вместо того, чтобы поддерживать жильцов, специализированному персоналу придется принимать усилия для того, чтобы получить деньги за аренду.



«Спальный налог» является фокальной точкой в спорах между жильцами и арендодателями. В Шотландии типичное социальное жилье представляет собой двухквартирные дома. Это означает, что если у получателей пособий есть семьи, то они смогут занимать одни и те же дома. Тем не менее существуют и одинокие люди, которые также занимают двухквартирные дома из-за недостатка одноквартирных.

Реформа системы пособий предполагает, что одиноким людям достаточно одной спальни и поэтому они должны платить только за ее использование. Очевидно, что арендаторам бессмысленно платить и за вторую квартиру. Те жильцы, у которых помимо собственной спальни будет еще одна будут терять в среднем лишние 14 процентов от своего дохода, а с двумя и более дополнительными спальными местами потеряют в среднем 25 процентов. Большинство арендодателей не имеют другого жилья, и те арендаторы, которые не смогут переселиться в более компактные дома будут вынуждены оплачивать аренду из средств, которые не покрывает жилищное пособие.

Консультативная служба самоуправляемых арендаторов Шотландии, ассоциации арендаторов и жилищные компании готовятся оценить результаты реформ. На данный момент никто не может сказать, была ли она необходима, но ее характер уже вызывает тревогу. Все сходятся во мнении, что реформа может привести к росту долгов по арендной плате и увеличения числа бездомных. Что ж, подождем – увидим.

Текст подготовлен Лесли Баирдом - исполнительным директором Консультативной службы самоуправляемых арендаторов Шотландии. Перевод: Дмитрий Дехант



Каковы последние достижения Международного Союза Квартирьсъемщиков (IUT)?

Евросоюз и энергия

Арендная плата является одной из составляющих расходов на жилье, при этом очень весомым компонентом общей суммы жилищных платежей выступает и оплата энергии. 26 сентября Барбара Стинберг, глава подразделения Союза по связям с ЕС, участвовала в семинаре Европарламента на тему энергетической бедности Восточной Европы. Квартирьсъемщики в странах данного региона вынуждены нести крайне высокие расходы на энергоносители в связи с плохим качеством жилого помещения в целом, главным образом, из-за плохой (тепло)изоляции.

Барбара представила рекомендации МСК по решению данного вопроса.

2 октября **по этой же тематике** Союз участвовал в заседании Рабочей Группы Комиссии Евросоюза по уязвимым потребителям.

МСК внес свой вклад и привел примеры лучших практик снижения энергетической бедности в ЕС. Группой была составлена таблица, наглядно демонстрирующая разнообразные причины уязвимости (с пояснением их роли) и возможные политические меры для решения главных проблем.



Рональд Папен

Евросоюз и социальное жилье

30 октября Международный Союз Квартирьсъемщиков совместно с французской и датской отделениями Союза Квартирьсъемщиков (CNL и Woonbond) принял участие в организованном для заинтересованных кругов Европейским Социально-Экономическим Комитетом (EESC) заседании на тему распределения социального жилья в Европе. После того, как было подвергнуто критике понижение потолка (максимального уровня дохода) дохода, необходимого для получения доступа к социальному жилью в Нидерландах, Рональд Папен (Руководитель Woonbond в Нидерландах) предложил новое значение данного показателя, повышенное до 40 000 евро.

В рамках **Дней Открытых Дверей 2012 в Брюсселе**, на Европейской неделе городов и регионов, 15 ноября в Венском здании мэрии, Барбара Стинберг представила основные пункты повестки (актуальные задачи) Евросоюза в сфере жилищной политики. Более 100 человек приняли участие в данном мероприятии по приглашению мэра Вены, в том числе Мишель Кауэр, руководитель Венского Дома в Брюсселе.

Президент МСК встретился с Президентом Хорватии

На региональной конференции МСК в Загребе, организованный Хорватским Союзом Квартирьсъемщиков (USH) и проходившей 29 сентября – 1 октября, президент МСК Свен Бергенштрале встретился с Президентом Хорватии Иво Йосиповичем. По словам Президента Йосиповича, в настоящее время, после долгих лет концентрирования внимания на собственниках, Хорватия испытывает огромную потребность в доступном арендном жилье. Президент хотел узнать больше об арендном жилье в Западной Европе, особенно он интересовался Европейскими моделями судов по вопросам арендной платы. МСК также был представлен Йоргеном Д. Йенсеном из LLO, Датской ассоциации квартирьсъемщиков.



ФОТО: Слева направо: Президент USH Марьян Бабич, Президент Хорватии Иво Йосипович и Президент МСК Свен Бергенштрале.

Союз Квартирьсъемщиков Чехии, SON, 20 лет существования

5 октября в Праге Sdrzeni Najemniku CR (SON) отметил свой 20-летний юбилей. SON – один из первых членов и основателей МСК, принимал участие в учредительном собрании в Цюрихе в 1923, тогда представляя Чехословакию. Сегодня Председателем SON является Милан Тараба. МСК был представлен на мероприятии Президентом Свеном и Барбарой Стинберг, главой офиса МСК в Брюсселе.

Конгес Датского Союза Квартирьсьемщиков, LLO

Хелена Токсвэрд была переизбрана Председателем Датского Союза Квартирьсьемщиков на следующие 3 года на конгрессе LLO (национальная организация арендаторов) 3 – 4 ноября. Хелена Токсвэрд была рада упрочнению вопросов арендного жилья и прав квартирьсьемщиков в политической повестке Дании. В LLO состоит 45 000 человек.

Президент МСК Свен Бергенштрале поздравил Хелену Токсвэрд с переизбранием и подтвердил прочность взаимоотношений LLO, МСК и Шведского Союза Квартирьсьемщиков. Мистер Бергенштрале подчеркнул нехватку доступного арендного жилья, что является помехой для гибкости и экономического роста.

ФОТО: Президент МСК Свен Бергенштрале поздравляет Хелену Токсвэрд, Главу LLO



МСК в Австралии

Генеральный Секретарь МСК Магнус Хаммар выступил на пленарном заседании Седьмой Австралийской Национальной Жилищной Конференции в Брисбэне, Квинсленд, проходившем 30 октября – 2 ноября. Магнус Хаммар рассказал об арендном жилье в Европе и сравнил, среди прочего, низкий уровень безопасности (правовой защищенности) арендаторов в Австралии с более надежным их положением в Европе.

Магнус Хаммар также встретился с министром жилищного сектора Квинсленда, Д. Брюсом Флеггом, и выразил беспокойство по поводу прекращения государственного финансирования Союза Квартирьсьемщиков Квинсленда.

Из Брисбэна Магнус Хаммар отправился на встречи с членами МСК в Сиднее, Канберре, Хобарте и Мельбурне.



Магнус Хаммар

Перевод: Ольга Моляренко

Защита Прав на Здоровое Жильё в Сиэтле

1 октября квартиросъёмщики Сиэтла, штат Вашингтон, одержали победу в 20-летней борьбе за право на здоровое жильё. Программа Инспекции Съёмного Жилья - это программа профилактических проверок, направленных на то, чтобы съёмное жильё отвечало минимальным стандартам безопасности для здоровья человека.



Союз квартиросъёмщиков штата Вашингтон, квартиросъёмщики-руководители программы RHIP и их многочисленные единомышленники празднуют историческую победу в борьбе за права жильцов.

- «Я вступила в программу RHIP в качестве представителя жильцов», рассказывает Кори Снельссон, представитель Союза квартиросъёмщиков. «Я жила в заросшем плесенью нелегальном помещении без пожарного выхода. Я связалась с Союзом Квартиросъёмщиков штата Вашингтон и узнала, как добиться экспертизы жилья и защитить своё право на качественное, здоровое жильё». Такой ход событий указывает на давние проблемы существующей системы инспекции арендного жилья в Сиэтле; экспертизы основываются исключительно на жалобах квартиросъёмщиков и их соседей. Если квартиросъёмщик не знает о возможности подать жалобу, или опасается встречных мер со стороны арендодателя, он, фактически, лишён возможности защитить своё право человека на здоровое жильё.



Corey Snelson

Флоренция Ибарра, ещё один представитель жильцов, стала объектом мести своего арендодателя после того, как потребовала ремонта в своей квартире. Флоренция жила со своими детьми в квартире, кишасей тараканами и покрытой чёрной плесенью. Её семье приходилось спать при включённом свете, потому что в темноте тараканы ползали по лицам её спящих детей. Арендодатель Флоренции отказывался проводить ремонт.

- «Мой арендодатель отказался принимать оплату за квартиру и потребовал выселения, и всё потому, что я вызвала санитарную инспекцию!», рассказывает Флоренция.

В штате Вашингтон жалобы, поданные арендодателем, навсегда остаются в личном деле жильца, из-за чего снять квартиру в будущем становится почти невозможно. В конечном итоге, Флоренция оказалась бездомной из-за проблем с санитарной обстановкой в квартире. Сейчас она живёт отдельно от детей и пытается найти новую квартиру.

Флоренция и Кори – двое из 27 000 квартиросъёмщиков Сиэтла, живущих в квартирах, не соответствующих санитарным стандартам и стандартам безопасности, а Флоренция – одна из тысяч квартиросъёмщиков в округе Кинг, которых арендодатели внесли в чёрный список за попытку защитить свои жилищные права.

Представители жильцов, адвокаты и их сторонники организовались, чтобы консультировать выбранных должностных лиц, бороться с мифами о съёмном жилье, завоевать поддержку общества и добиться урегулирования вопроса о безопасном для здоровья жилье.

Вот что Кори пишет о своём опыте:

- Я с удовольствием выступала перед городским советом Сиэтла, помогала своим соседям научиться защищать свои права в соответствии с законом об арендаторе и землевладельце и поддерживала соседей, которые не могли постоять за себя.

Программа Инспекции Съёмного Жилья потребует от землевладельцев регистрации в Сиэтле, а от санитарной инспекции – каждые 5 лет проводить профилактические проверки всего съёмного жилья Сиэтла на предмет его соответствия санитарным нормам и нормам безопасности. Через 10 лет всё съёмное жильё Сиэтла пройдёт свою первую проверку.

Союз квартиросъёмщиков гордится проделанной представителями жильцов работой – они преодолели массу трудностей, чтобы квартиросъёмщики Сиэтла могли нанимать жильё, не опасаясь за здоровье и безопасность своих семей.

Текст предоставлен: Стина Янссен, секретарь Союза квартиросъёмщиков, при участии членов правления Союза квартиросъёмщиков Кори Снельссон и Флоренции Ибарра. www.tenantsunion.org



Квасневскис против Латвии

Латвийский суд издал приказ о выселении Эдвардса Квасневскиса и его семьи. Эдвардс живет в доме, подлежащему возврату, в Риге, и теперь ему и его семье придется искать себе новый дом на крайне спекулятивном рынке Рижского жилья. Но у него нет денег ни для съема жилья, ни для его покупки.

Четверть миллиона латышей потратили деньги и усилия на квартиры, которые были приобретены на правах аренды и которые теперь у них отнимают наследники владельцев этих квартир, живших до 1940 года, когда Советский Союз аннексировал Латвию. Когда Латвия обрела независимость в 1991 году, начался процесс реституции с целью реприватизации государственной собственности.



Эдвардса Квасневскиса

Но минус на минус не дает плюс, и Эдвардс и его соседи решили подать иск на Латвию в Европейский суд по правам человека. В отличие от большинства жителей его дома, Эдвардс сохранил все документы с момента их заселения, которые описывают, что происходило с домом. Эдвардс также руководит ассоциацией квартиросъемщиков Латвии, Latvijas Irnieku Apvienība. Большая часть 120 жителей прекрасного дома в стиле ар нуво являются ее активными членами.

Еще каких-то 25 лет назад Эдвардс и его соседи отреставрировали дом. Они также построили новый дом в том же квартале, кооперативный дом, включающий спортивный центр, зал собраний и комнату досуга. Когда все было сделано, строители могли выбирать между тем, чтобы жить в старых квартирах или же в новом доме выбор, который, как оказалось, имел решающее значение. После реституции те, кто заселился в новый дом, стали владельцами и разбогатели, в то время как Эдвардс и его соседка Галина Крылова, которые предпочли квартиры в старом доме, лишились всего из-за его приватизации.

Запах плесени сбивает с ног любого, кто заходит в квартиру к Эдвардсу. Пятна сырости на потолке появились из протечки в квартирой выше, которую новый владелец решил не латать. С другой стороны, Эдвардс отказывается платить больше 15 евро в месяц, которые и составляла установленная до 2002 года государством квартплата.

Владельцы домов с менее упрямыми квартиросъемщиками заработали большие деньги, когда рынок недвижимости находился в расцвете, что, впрочем, впоследствии оказалось пузырьем. Цены стремительно росли, начиная с первой четверти 2007 года при поддержке банков, в основном шведских. Два года спустя около 75% стоимости пропало, в то время, как займы остались.

Сейчас не существует дешевых займов, и Рига впервые с 1991 года испытывает рост в секторе нанимателей жилья.

- Люди с деньгами покупают две или три квартиры, которые потом сдают, - говорит Алдис Риекстинс, сотрудник компании Latio, занимающейся недвижимостью. Алдис Риекстинс показывает нам квартиру площадью 67 м² в старой Риге по цене 108 000 евро. Примерно столько стоит квартира Эдвардса, и столько на кону в Европейском суде по правам человека. Это большие деньги для Эдвардса и его жены, которая находится на пенсии, как и он сам, и их безработного сына, ведь их совместный доход не превышает 490 евро в месяц. А цена аренды квартиры с одной спальней в Риге составляет примерно 300 евро.

- Это крайне несправедливо. Мы и многие другие семьи не имеем никаких шансов на рынке жилья, - говорит Эдвардс. - Я уверен, что мы выиграем иск через несколько лет, но где же нам жить все это время?



Интересные новости



Международный Союз
Квартиросъемщиков
совместно с
Польской Ассоциацией
Арендаторов

Приглашают тебя на IUT
Congress 2013

Краков, Польша, 25-27 октября
2013 г.



Англия: Дилемма «налога на спальни»

Согласно реформе социального обеспечения, вступающей в силу в следующем апреле, пособие на жилье сократится на £40-80 для нанимателей социального жилья, у которых есть пустующая спальня. Но по оценке исследования проведенного BBC, почти 95 000 человек будет не в состоянии выплачивать всю сумму целиком, и будут вынуждены стать должниками, а жилья меньшей площади для них нет.

Источник: BBC



США, Чикаго: Элвис родом из общественного жилья¹

Кому-то музыка поднимает настроение. Кому-то музыка помогает выбраться из нищеты. В музее Общественного Жилья на выставке Экспо 72 открывается экспозиция «Музыка, Душа – Взаимосвязь», которая рассказывает о связях общественного жилья и таких легендарных музыкантов, как Барбара Стрэйзанд, Дина Вашингтон и Элвис Пресли.

Подробности на www.publichousingmuseum.org

Источник: www.ablocal.com



Сингапур открывает двери в новые эко-дома

Первые кварталы общественного эко-жилья стали тестовой площадкой для будущих проектов. Эти дома оснащены эко-оборудованием, которое помогает использовать энергию ветра, уменьшает потребление электричества, воды, а так же количество вредных выбросов.

Более 80% населения Сингапура живет в домах, субсидируемых государством. Это жилье называется, как и государственное агентство, построившее его – ЭйчДиБи (HDBs).

Источник: CNN.com



Уганда: Ограничение на выселение

Президент государства Йовери Мусевени (Yoweri Museveni) призвал политических лидеров страны защитить арендаторов жилья от незаконного выселения землевладельцами. Так Мусевени отреагировал на заявление госпожи Лукуя (Lukooya) – председателя одного из округов, о том, что домовладельцы отказались от предложения получать бусулу (busuulu²). Лукуя заявила, что среди арендаторов царит страх и непонимание того, где взять бусулу. Закон по этому поводу безмолвствует. Мусеви сказал, что законодательные пробелы должны быть устранены. Так же, он призвал людей заявлять о фактах незаконных выселений. Источник: allAfrica.com



Швеция, Стокгольм

В Стокгольме резко снижается доля арендного жилья по сравнению с долей собственного. В 2001 году она была равна 62%, а в 2011 – только 46%. За это время было приватизировано 110 000 квартир, что спровоцировало дефицит и рост арендной ставки на 80%. Даже на квартиры в муниципальных домах. Источник: Dagens Nyheter

¹ Домовладение, принадлежащее государству или муниципалитету, предназначенное для сдачи в аренду.

² Рента в Уганде бывает двух видов: бусулу (busuulu) и энуйо (envujjo) (в литературе их часто называют налогами). Бусулу – налог на землю. Имеет фиксированный объем за каждый кибаня (kibanja – участок приватизированной земли, находящийся в аренде у крестьян) независимо от его размера.



Нидерланды: предел стал причиной проблем

The Woonbond³ требует расширения группы получателей социального жилья: до €40 000 в год для одиноких людей и до €48 000 в год для домохозяйств из большего количества человек. Изменение сегодняшнего предела в €34 085 обусловлено

несколькими причинами. Многие домохозяйства не могут позволить себе ни снять другое жилье, ни купить дом. На рынке частной недвижимости либо не хватает площадей, либо арендная ставка слишком высока. Так же низкий предельный допустимый уровень дохода ведет к маргинализации социального жилья и сегрегации в окрестностях.

Источник: The Woonbond



Канада, власти Нью-Брансуика позволили животным жить...

После нескольких месяцев общественных протестов против попыток избавиться от общественного жилья от животных, в домах начали действовать новые правила. Теперь разрешается иметь только одно домашнее животное в квартире, а на улице животному можно находиться только на поводке. Но сначала жильцы должны получить официальное разрешение от властей района иметь домашнее животное в квартире общественного дома.

Источник: News889.com

Перевод: Сергей Хохлачёв

³ Голландская жилищная ассоциация.