

GLOBAL TENANT



INTERNATIONAL UNION OF TENANTS' QUARTERLY MAGAZINE

July 2012

Tenants make cities!

13 IUT arguments for rental housing

C O N T E N T S

'Everyone's right to housing – what does it take?'

Chronicle by Nadja Shah
page 2

A modern society needs
a rental market
Sven Bergensträhle
page 3

Rental Housing-why we like it!
13 IUT arguments for Tenant's Day
page 4

Energy, tenants and the EU,
news from Brussels
page 6

Slovakia, with a marginalised
rental sector
page 8

Security of tenure in Victoria,
Australia
page 9

Mixed tenure in Vienna
page 10

Salzburg housing fund – a model
for Europe?
page 11

Chicago, a city of tenants
page 12

Notices, new publications
page 16

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

Редактор русского перевода – студент 4 курса кафедры МСУ Всеволод Соколов.

Научный руководитель проекта профессор Елена Шомина

What does it take...?

Что для этого нужно...?

Что нужно для того, чтобы предоставить доступное и достойное жильё каждому человеку?

На бесчисленных конференциях и семинарах люди обсуждают эту тему снова и снова. В конце концов, ответ оказывается достаточно простым: все, что для этого нужно – зафиксированная политическая позиция, что каждый имеет право на качественное и доступное жильё, что квартиросъемщики и собственники имеют равные права, что доход от продажи и сдачи жилья должен быть ограничен, и что достаточное количество жилья должно строиться, а за реализацию этого ответственно местное сообщество.

Многие люди могут критиковать такую позицию, они приведут существенное количество возражений, найдут препятствия достижению данной цели. Возможно, стоит обратить внимание на древнюю китайскую мудрость: «Тот, кто хочет достичь цели, находит способы, тот, кто не хочет, находит причины».

На самом деле, Австрия, особенно Вена, является хорошим примером успеха в жилищном секторе, берущего начало из идеи группы политиков о доступном и достойном жилье для всех. Они начали разрабатывать план по ее реализации в то время, когда Европа была разрушена после Первой Мировой Войны, а жизнь в Вене была борьбой. В такой обстановке группа дальновидных политиков разработала планы строительства нового жилья. Им удалось привлечь капитал, несмотря на его скудность в послевоенное время. За 20 лет было построено около 64 000 доступных и качественных многоквартирных домов, все благодаря тому, что политическая позиция делает перемены реальными. Такой подход и готовность сохранились даже после Второй Мировой Войны, поэтому сегодня Австрия (и в особенности Вена) является образцовым примером социального жилья.

Так что, если у кого-то есть объяснения, почему право человека на достойное жилье до сих пор не реализовано в полном объеме, знайте, что это так, потому что истинная и честная цель была утеряна.

Надя Шах,
Исполнительный директор Австрийской Ассоциации
Квартиросъемщиков



CALENDAR	
2012	
July 16–18:	TPAS England Annual Conference, Birmingham
August 1–4:	Housing in Latin America, Buenos Aires Argentina
September 1–7:	World Urban Forum, Naples Italy
September 16–19:	SAHF conference in Cape Town, South Africa
September 24–26:	73rd UN ECE Session of the Com. on Housing and Land Management, Geneva
September 26–28:	Renewable energy and housing, Madrid Spain
October 1:	International Tenants Day
October 9–12:	Nordic Urban and Housing Research Conference, Helsinki Finland
October 26–28:	TPAS Scotland Annual Conference, in Crieff Scotland
October 30–November 2:	7.th National Australian Housing conference, in Brisbane
November 3–4:	Congress of Danish Tenant's Association, LLO
November 28–30:	'Ageing and housing' in Brussels Belgium
December 4:	Workshop: Housing and the city, in Paris
2013	
April 22–24:	2nd Housing Forum for Europe and Central Asia
June 19–22:	Overcoming Housing Crisis; integrating the Built City, Tarragona Spain
October 24–27:	IUT congress, Krakow Poland
For more information on conferences and other events: www.iutnu/conferences.htm	

A modern society needs a significant rental market, by Sven Bergensträhle, IUT President

**Современное общество нуждается в значительном арендном рынке
Свен Бергенстрале, Президент Международного Союза Квартиросъемщиков (МСК)**

Важность рынка арендного жилья подтверждается тем, что арендное жилье есть у каждой страны. Но во многих странах значительная часть арендного жилья существует «в тени», неофициально, не отражается в официальной статистике, не регулируется, кроме того нет никакой защиты ни для нанимателей, ни для наймодателей, и широко распространена субаренда.

Некоторые страны в Европе, у которых теперь есть серьезные финансовые проблемы, также имеют очень маленький официальный арендный жилищный сектор, и оказывают существенную поддержку домовладельцам, например, Греция, Испания, Португалия, Ирландия и Италия. По сравнению с такими странами, как Германия и Швейцария, где рынки аренды жилья существенные, но нет таких же проблем.

Кристоф Андре пишет в отчете OECD «Вид с высоты птичьего полета рынков недвижимости OECD с 2010»: “Расширение рынка недвижимости, которое началось в середине 1990-ых и перешло в бум во многих странах, резко закончилось крахом американского рынка ипотечного кредитования в 2007. [...]»

В последующие годы многие рынки недвижимости, кажется, промахнулись, поскольку ожидания будущей прибыли от роста стоимости жилья не оправдались. Эти события призывают к пересмотру жилищной политики. Страны, в которых существует поощрение в основном домовладения через систему налогообложения, должны стать более нейтральными в отношении жилищных предпочтений"

Соответственно, IUT соглашается с OECD, что должна быть более нейтральная система поддержки видов жилья, и это крайне важно. У правительств должны быть такие принципы жилищной политики, которые не поддерживают какой-то один вид жилья, но которые дадут семьям с низким доходом возможность иметь доступ к достойному жилью и обеспечить достаточное количество возможного арендного жилья хорошего качества так, чтобы каждая семья могла выбрать, как и где они будут жить.

Договоры найма квартир должны отражать эти необходимые условия. Они должны содержать информацию о размере и оборудовании жилища, сроки начала и конца периода найма, размер квартплаты, что в нее входит и кому ее нужно платить. Кроме того, договоры найма должны определять обязательства квартиросъемщика и владельца жилья.

Закон об аренде жилья должен определить права и обязательства нанимателя, содержать положения, защищать от чрезмерного роста квартплаты. Должен существовать жилищный арендный трибунал (суд), который мог бы помогать решать жилищные конфликты нейтральным и справедливым способом.

Каждая страна нуждается в существенном рынке арендного жилья по причинам, очевидным, если Вы продолжите читать следующие страницы журнала, которые представляют 13 аргументов МСК за повышенное внимание к арендному жилью. Пожалуйста, используйте эти аргументы 1 октября, в Международный День Квартиросъемщика в 2012, или везде, где Вы должны найти аргументы для поддержки арендного жилья!



Берлин, Германия, имеет низкий жилищных расходов.



Свен Бергенстрале

Rental Housing - and why we like it!

Преимущества арендного жилья.

13 аргументов Всемирного Союза Квартиросъемщиков, привлекающих повышенное внимание к арендному жилью. Приурочено к Всемирному Дню Квартиросъемщиков (1 октября 2012) и другим случаям, когда у вас не хватает обходимых аргументов.

Право выбора (1) наверное, наиболее важная причина, по которой Международный Союз Квартиросъемщиков ратует за сочетание различных форм использования жилых помещений: государственного/социального жилья наравне с частным арендным жильем, кооперативами, жильем в собственности и других форм использования жилья. Домохозяйства в зависимости от индивидуальных предпочтений и стадий жизненного цикла предпочитают различные формы использования жилых помещений.

Должно быть одно важное условие для существования выбора: нейтральность государства при поддержке собственности и найма. Если правительства поддерживают только собственное жилье, например, через налоговые льготы, то в таких странах не будет строиться арендное жилье, и, следовательно, выбор арендного жилья будет не велик.

Некоторые выбирают съемное жилье в силу его удобства, к примеру, близость к месту работы или же в силу его гибкости в использовании. Другие – чтобы жить ближе к городским центрам активности. Наконец, съемное жилье могут выбирать для того, чтобы потратить сэкономленные на покупке жилья средства на более приятные вещи.

Во многих странах Европы люди выбирают съемное жилье, потому что по статусу оно не уступает жилью, находящемуся в собственности. Кроме того там разумное жилищное законодательство. Тем более что Квартиросъемщики в Скандинавских странах, Нидерландах, Германии, Австрии и Швейцарии законодательно защищены от неожиданного увеличения платы за найм, внезапного прекращения договоров найма и пр. Также квартиросъемщики уверены в определенном уровне технического обслуживания жилых помещений и регулярном ремонте.

При наличии качественного, доступного и безопасного съемного жилья, **удобство в использовании (2)** – еще одно преимущество найма жилого помещения. Он позволяет минимизировать транспортные издержки и обеспечивает удобный образ жизни: близость к учебе, работе, транспортной и развлекательной инфраструктуре.

При найме жилого помещения клиент ограничен только сроком аренды. По его истечении квартиросъемщик волен переехать куда-либо еще. Не приходится беспокоиться о транзакционных издержках. В условиях развитого рынка найма жилья необходимо только найти подходящее жилье.

Ни капитальный ремонт, ни техническое обслуживание помещения не ложится на плечи квартиросъемщиков. Для владельцев квартир шумные и худые трубы могут быть серьезной проблемой, то же можно сказать и об отсутствии горячей воды утром. В случае найма жилья для исправления ситуации достаточно позвонить диспетчеру или управляющему домом с просьбой о ремонте.

Борьба с плесенью и сыростью – повсеместная проблема современных зданий, может



приводить к большим расходам домовладельцев. Вредители могут сделать жизнь невыносимой, в то время как их уничтожение может влететь в копеечку. Квартиросъемщик

не должен мириться с этими недостатками жилого помещения, их исправление – задача домовладельца. Велоспорт работать удобно.

Гибкость (3). В большинстве стран не составит труда отменить действующий договор и переехать ближе к месту работы и членам семьи. По окончании договора квартиросъемщик также вправе сменить место жительства. В случае владения домом переезд будет связан с высокими транзакционными издержками, поскольку предполагает продажу недвижимости. Перед продажей жилью необходимо придать товарный вид, что также связано с затратами. Кроме того, при продаже недвижимости владелец несет большие риски потери денег. Что касается съемное жилья, по истечении договора квартиросъемщик должен только убедиться в чистоте оставляемого помещения и сдать ключи владельцу.



В отличие от владения, найм жилья предполагает договорной срок использования жилого помещения. Это значит, что при отсутствии подписанного контракта с указанным сроком действия, квартиросъемщик может съехать. Преждевременное прекращение договора может привести к финансовым последствиям для квартиросъемщика, однако всегда есть возможность использования субаренды (с согласия владельцев).

На сегодняшний день **мобильность (4)** – поощряемое качество и один из главных общественных интересов заключается в развитии жилищной системы, отвечающей потребностям населения. Способность переезжать из одного помещения в другое, из города в город необходима в условиях современного мира. Развитый рынок жилья, обслуживающий как сектор владения, так и найма – определяющее условие мобильности населения.

Найм жилья позволяет поддерживать мобильность граждан при необходимости переезда при изменении места работы или семейного положения.

Ряд исследовательских работ подтвердили, что квартиросъемщики в целом более мобильны, чем владельцы жилья. Эндрю Освальд опубликовал одно из самых известных и спорных в научной среде макро-исследование, основанное на корреляции между наймом жилых помещений и занятостью. Согласно выдвинутой им гипотезе домовладение сдерживает мобильность населения, негативно воздействуя на занятость. Также Европейский Центральный Банк в публикации «Структурные факторы жилищного рынка ЕС» (2003) поддерживает теорию о том, что уровень мобильности квартиросъемщиков выше, чем владельцев жилья. Банк также отмечает, что транзакционные издержки, в том числе издержки поиска, для домовладельцев выше, чем для квартиросъемщиков, что обуславливает разницу в уровне мобильности.

Во время экономических кризисов квартиросъемщики находятся в **более выгодном положении (5)** по сравнению с владельцами недвижимости. Покупка дома представляет собой сделку с долгосрочными обязательствами. При отсутствии у гражданина уверенности в том, что он проживет на одном месте, по крайней мере, пять лет, покупка недвижимости является не лучшим решением.

Вопреки убеждениям банков, цены на собственное жилье увеличиваются. При продаже недвижимости в первую пару лет после покупки можно выгадать тысячи долларов, фунтов или евро. Квартиросъемщики не получают эквивалентных выгод, однако и не несут таких больших потерь, что подтверждается опытом



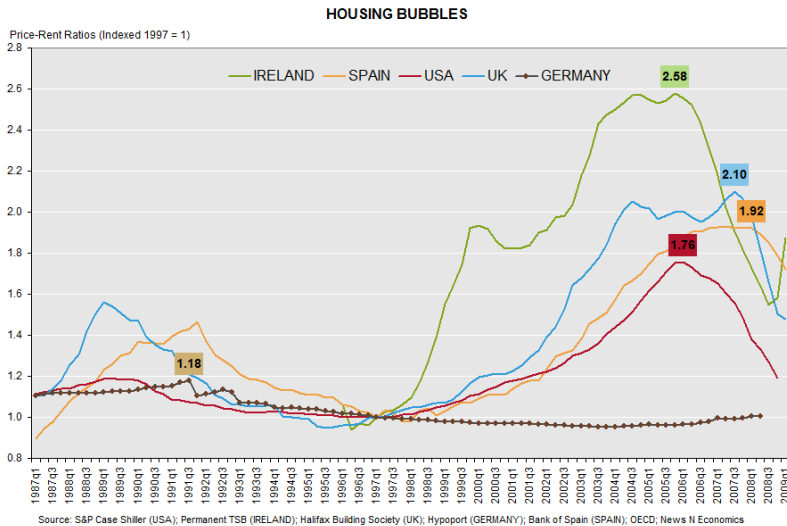
рецессий в ряде стран, где многие владельцы жилой недвижимости обанкротились.

Согласно индикатору цен на жилье в марте 2012 года в США повсеместно цены на жилье упали на 30% в сравнении с 2007 годом. Многие домовладельцы, убежденные администрацией Клинтона в преимуществах покупки недвижимости, испытали на себе последствия падения рынка жилой недвижимости. По состоянию на декабрь 2011 года, около 3 миллионов домов в США было возвращено после окончания бума на рынке жилья в 2006 году (по мнению экспертов, эта цифра может удвоиться к 2013 году).

Домовладельцы Ирландии столкнулись с 50% падением цен на жилую недвижимость в сравнении с 2007 годом. В Дании и Испании цены сократились на 17%, в Японии и Великобритании – на 10%.

Быть должным €300,000 за дом стоимостью €200,000 – вот ужасная реальность современного рынка жилья. Более того, 38% домовладельцев Дании в возрасте менее 35 лет, на сегодняшний день живут в домах, стоимостью меньше покупной.

В Центральной и Восточной Европе, после почти 50 лет преобладания государственного жилья, недвижимость в собственности стала самой желанной формой использования жилой недвижимости, что обусловило резкий рост цен на рынке жилья. Однако те, кто приобрел жилье в собственность в 2007 году и позже, столкнулись со значительным сокращением стоимости своей недвижимости. В Болгарии к концу 2011 года реальные цены на жилье были на 30% ниже, чем в 2007 году. Стоимость недвижимости в Латвии резко сократилась почти на 50% в 2009 году. В Эстонии цены упали на 30%, в Литве – на 27%. В Польше запрашиваемая цена на дома в шести крупных городах страны снизилась почти на 5% за год.



Съемное жилье **противодействует разрастанию «мыльных пузырей» (6)** на рынке жилой недвижимости. Многие верят, что значительная (в процентном отношении) доля рынка съемное жилье поддерживает стабильность рынка жилья в целом. Поскольку арендный сектор менее подвержен воздействию экономических трендов в сравнении с сектором жилья, приобретаемого в собственность, стабильность рынка жилья в целом зависит от размеров арендного сектора. В случае большой доли арендного сектора, только ограниченное число домохозяйств сталкивается с последствиями экономического воздействия на рынок жилья. Страны с большой долей съемного жилья, как частного, так и социального, общественного и государственного (к

примеру, Германия, Швейцария и Австрия) в целом менее подвержены воздействию экономического кризиса. Чего нельзя сказать об Ирландии и Испании, странах с высоким спросом на жилье в собственности и тонкой прослойкой съемное жилье.

И, поверьте, в Германии ситуация, когда друзья собираются компанией за столом и обсуждают, насколько их дома поднялись в цене за последние несколько лет – нонсенс.

Ученые, такие как профессор Хьюго Примус и профессор Мария Элинга из Университета Делфта, заявляют, что жилищная политика, нейтральная в отношении формы владения жилым помещением, способствует укреплению стабильности рынка жилья. Государственная политика и субсидии не должны воздействовать на предпочтения людей в отношении той или иной формы владения жильем. Кроме того, в исследовании ОЭСР «Взгляд на рынок жилья ОЭСР с высоты птичьего полета» Кристофа Андрэ (2010) предполагается, что существование стабильного рынка съемное жилье позволяет снизить колебание цен на жилье, приобретаемое в собственность.

За счет съемного жилья можно добиться **повышения интеграции и социальной сплоченности (7)**. Большинство утверждает, что любят оживленные районы с ресторанами, барами и доступом к развлекательной инфраструктуре.

Те же люди утверждают, что предпочитают смешанный социальный состав среди жителей района. Тем не менее, известно, что, как только район становится привлекательным, в него стекаются состоятельные люди, что вызывает рост цен, арендной платы и т.д. В результате, появляется еще один яппи район, которого изначально никто не хотел.

Джентрификация – зачастую негативный и нежелательный процесс. Однако она может предотвратить обветшание района, пробудить социальное сознание жителей и разнообразить состав населения района. Этого можно достичь, если джентрификация происходит упорядоченно, под контролем городских властей. Должны применяться меры, согласно которым коренные жители района смогут остаться и не будут вытеснены с рынка вследствие повышения цен. В числе прочего эти меры должны включать сохранение доступного арендного жилья.

Примером эффективного сдерживания процессов джентрификации и социальной изоляции является Вена, где превалирует арендное жилье. Вена на протяжении долгого периода времени способствует социальной сплоченности жителей города. Квартиросъемщики в Вене защищены от значительных изменений в арендной плате даже в случаях реконструкции района и смены владельца недвижимости. Более того, в Вене поддерживается сочетание трех форм использования жилого помещения (жилье в собственности, частное съемное и социальное жилье) в рамках одного дома. – см. статью на стр. 12

«Специальный (переселенческий) Жилищный фонд» **(8)** – необходимость любого общества, и съемное жилье может использоваться в качестве необходимого жилого помещения. На сегодняшний день большое число людей остаются без работы. В случае потери работы владелец недвижимости не может себе позволить выплачивать проценты по ипотечному кредиту. При этом собственнику недвижимости сложнее сменить жилье, чем квартиросъемщику.

В обществах с достаточным муниципальным арендным сектором арендное жилье часто может быть предоставлено людям, не имеющим стабильного дохода или же дохода в принципе, а также бездомным.

В Европе в апреле 2012 уровень безработицы составлял почти 11%. В Испании, стране с наименьшей в Европе долей арендного жилья (11%), этот показатель составил почти 24%. Самый низкий уровень безработицы был в странах, активно поддерживающих арендное жилье: Швейцария, Австрия и Германия (уровни безработицы 3.2, 4.2 и 5.7 соответственно)

Люди разводятся, что вызывает потребность в дополнительных жилых помещениях и увеличение издержек. Почти каждый второй брак в США, Швеции, Финляндии и Великобритании заканчивается разводом, в Австрии – каждый третий. Для многих съемное жилье – единственный способ решить возникающую жилищную проблему.



Молодежь предпочитает съемное жилье (9). Большинство молодых людей не обладает достаточными средствами для покупки жилья, для внесения залога или получения ипотечного кредита. Зачастую съемное жилье для них – единственный выход. Жизнь молодых людей изменчива: партнеры приходят и уходят, меняется работа в соответствии с предложением и интересами. В условиях возможного переезда по работе или же вследствие изменения семейного положения, покупка жилья является не самым разумным решением.

Гибкость съемного жилья помогает молодым людям в карьере, которая может потребовать смены места жительства. Даже при смене места жительства раньше истечения срока договора аренды, молодые люди теряют меньше, чем при попытке быстрой продажи жилья.

Пары, которые планируют стать родителями, зачастую откладывают рождение ребенка до тех пор, пока не найдут подходящее жилье на долгосрочный период. Это значит, что жилищная политика, поддерживающая предложение доступного жилья может быть ключевым фактором для будущего роста населения в странах с низким уровнем рождаемости.

Пожилые люди отдают предпочтение арендному жилью (10). Вместо того чтобы оставаться в семейном доме на неопределенный срок, многие пожилые люди предпочитают снимать небольшую квартиру, что выгодно как с точки зрения использования доходов, так и с точки зрения обслуживания жилья. После выхода на пенсию пожилые люди могут предпочесть активную и удобную жизнь, то есть съемное жилье, во многих случаях более удобное в сравнении с жильем в собственности. Многие пожилые хотят иметь возможность закрыть дверь и пойти встретиться с внуками или друзьями, или же, если позволяют средства – отправиться в путешествие. Им не хочется волноваться о заросшем саде, протекающей крыше или домушниках.

После выхода на пенсию может возникнуть желание получить выручку от смены собственного жилья на съемное. В случае обмена дома на квартиру в собственности комфорт в использовании достигается, однако деньги по-прежнему остаются вложенными в недвижимость.



В Центральной и Восточной Европе многие пожилые люди живут в старых и, зачастую, слишком больших квартирах без современных удобств, в условиях регулируемой квартплаты. В силу отсутствия альтернативного жилья, пожилым людям с маленькой пенсией не удается сменить большие квартиры на квартиры меньшего размера. В то же время многие молодые семьи с ограниченными средствами в таких городах, как Прага, Краков и Братислава живут в условиях перенаселенности. Если бы недорогое арендное жилье было доступно для пожилых, большие квартиры стали бы доступнее для молодых семей.

Общественные финансы (11). Плата по ипотечным кредитам исключается из суммы, облагаемой подоходным налогом, что составляет миллиардные издержки государства. В свою очередь поддержка арендного жилья позволяет снизить инфляционное давление. Более того, социальное арендное жилье приводит к увеличению национального богатства. Строительство государственного и социального жилья, ранее распространенная мера во времена рецессий, позволяющая создать новые рабочие места и изменить ситуацию – то, чего не хватает сегодня. На сегодняшний день слишком много стран щедро предоставляют налоговые вычеты при использовании ипотечных кредитов, что ведет к таким негативным последствиям, как финансовый кризис. Международный Союз Квартиросъемщиков заявляет, что налоговые вычеты – суть структурные барьеры для создания доступного арендного жилья. Опять же, жилищная политика, нейтральная в отношении форм использования жилья на разносторонне развитом рынке жилья – залог стабильности рынка жилья.

Федеральное правительство США тратит \$155 миллиардов (€118 миллиардов) в год на поддержку жилья, приобретаемого в собственность, через налоговые вычеты при использовании ипотечного кредита. Владельцы недвижимости в США могут вычесть все проценты по ипотечным кредитам из своего совокупного дохода. Подобные налоговые льготы перераспределяют выгоду в пользу состоятельной части населения. В то время, как только 25% квартиросъемщиков с низким доходом получают федеральную жилищную поддержку. Австралийские домовладельцы получили около \$ 31 миллиарда налоговых льгот на жилье в 2008-09 гг.

Шведские домовладельцы получают около € 4,3 млрд налоговых льгот за счет налоговых вычетов по ипотечным платежам и вычетов для собственников жилья на ремонт и реконструкцию.

Ключевые работники (12). По мере того, как кризис выкупа домов продолжается, а условия кредитования остаются жесткими, стабильное арендное жилье будет все более востребовано среди ключевых работников, необходимых современному сообществу: учителей, полицейских, пожарных, сотрудников медицинской отрасли и поставщиков других услуг. Однако достойное жилье, доступное работникам среднего и



низкого дохода, представлено в большинстве городов в недостаточном количестве.

Согласно Национальной Коалиции Жильцов с Низким Доходом, в США семья со средним доходом не может себе позволить скромные двухспальные апартаменты. В 2006 году почти половина квартиросъемщиков тратила свыше 30% доходов на жилье, а 25% (9 миллионов квартиросъемщиков) тратило на это более 50% семейного дохода.

В развивающихся странах (13) аренда позволяет людям более свободно распоряжаться своим бюджетом, перебираясь в более дешевое жилье в трудные времена и в более комфортное – при увеличении дохода. В беднейших странах использование съемного жилья высвобождает большую часть доходов для удовлетворения основных потребностей, таких как питание, образование и медицинское обслуживание.

ООН-Хабитат в своей публикации «Руководство по проведению жилищной политики в развивающихся странах» (2011) утверждает, что аренда временного жилья в городе позволяет перечислять большую часть своих доходов родственникам в родных деревнях, которые затем могут купить землю или построить дом.

ООН-Хабитат делает вывод о том, что достаточное предложение доступного арендного жилья, уменьшает соблазн незаконного захвата земель и дальнейшего строительства нелегальных жилищ. Более активное использование съемного жилья, вероятно, также облегчит организацию общественного транспорта при увеличении плотности населения.

ООН-Хабитат рекомендует правительствам способствовать развитию рынка жилья с тем, чтобы обеспечить эффективный выбор различных форм использования жилых помещений, доступных и соответствующих потребностям граждан.



аренду дома в Дурбане, Южная Африка.

Ширли Ибрагим и ее сын за пределами их

.....

Полная версия 12-страничного текста о 13 аргументах всемирного союза квартиросъемщиков в пользу съемного жилья, а также ссылки на источники можно найти на сайте www.iut.nu

Автор: Магнус Хаммер, Международный Союз Квартиросъемщиков

Перевод Колесовой К.В

EU news from Brussels

ЕС: новости из Брюсселя.

Главная трудность последнего времени для нанимателей жилья в Евросоюзе – это электроэнергия. Все знают, что цены на отопление и освещение наших домов постоянно растут.

В Великобритании счета на оплату электричества растут быстрее, чем доходы. Согласно отчету uSwitch начиная с 2004/05 годов стоимость электроэнергии в Великобритании росла быстрее более, чем в пять раз, относительно доходов среднего домохозяйства. В то время, когда средний доход семьи вырос на 20% с 2004 года, за тот же период средний счет за электричество вырос на 140%, в среднем £522 в 2004 до £731. Необходимо отметить, что сегодня на оплату электроэнергии и газа в среднем европейская семья тратит £1252 в год.

В феврале в Брюсселе в комитете Европарламента (ЕП) по Индустрии, Исследованиям и Энергии (ИИЭ) проходило голосование по вопросу принятия Директивы энергетической эффективности (ДЭЭ), вводящей некоторые изменения в текст Еврокомиссии (ЕК).

Главные изменения нацелены на: (1) страхование сложных потоков инвестирования в энергоэффективное производство, когда, например финансирование идет и от европейских финансовых институтов и от стран-членов; (2) достижение 80% уменьшения потребления электроэнергии к 2050 году по сравнению с уровнем 2010; (3) создание мер по устранению барьеров на пути к энергоэффективности, как законодательного, так и общего характера, особенно в сфере «разделения льгот между собственниками и нанимателями жилья».

Международный Союз Квартирисьемщиков (МСК) лоббировал создание европейского органа контроля, чтобы квартирьемщикам не был нанесен финансовый ущерб из-за внедрения энергоэффективного потребления. Лобби удалось. Действительно, сейчас текст ЕП предусматривает финансовые условия, которые «будут способствовать внедрению энергоэффективного потребления в семьях с низким и средним уровнем дохода» и «стимулировать собственников недвижимости делать их дома максимально энергоэффективными». В рамках схемы обязательных мер энергоэффективного потребления «каждое государство-член ЕС может вводить дополнительные требования социальной направленности, включая требование принятия мер по энергоэффективности в приоритетном порядке в домах, испытывающих недостаток электроэнергии».



Гюнтер Эттингер, комиссар по ЕС энергетике.

Директива Энергетической Эффективности стала результатом триалога между ЕП, Советом Евросоюза и Еврокомиссией. Совет существенно сократил количество мер, предложенных Парламентом и Комиссией, с целью повысить уровень гибкости для стран ЕС, промышленного сектора и госорганов. Так же Совет уменьшил суммы, выделяемые на переоснащение зданий и обязательные меры энергоэффективного потребления.

Комиссия ожидает, что Директива обеспечит 17% сокращение потребления энергии, из запланированного уровня в 20% к 2020 году. Государства Евросоюза должны принять долгосрочные стратегии модернизации, как частных, так и государственных зданий, выбирая наиболее экономически оправданные подходы:

(1) переоснастить 3% «зданий, находящихся в собственности или пользовании своих центральных правительств» – это означает, что под действие директивы не попадает большая часть социального жилья;

(2) ежегодно сокращать потребление электроэнергии на 1,5% от общих продаж электричества в стране за год

путем введения обязательных мер, обеспечивающих энергоэффективное потребление или их альтернатив, например налоговые льготы для инвестиций в энергоэффективное производство;

(3) разработать системы настолько подробного измерения результатов своих действий в рамках данного направления, на сколько это будет технически возможно, экономически оправдано и пропорционально потенциальному сокращению потребления энергии; и наконец

(4) устранить все правовые барьеры на пути к энергоэффективности, «соблюдая основные принципы частной собственности и законодательство в области найма помещений в каждой стране Евросоюза».

Голосование в Европарламенте назначено на сентябрь 2012 года.

Решение проблемы недостатка электроэнергии.

МСК входит в рабочую группу Еврокомиссии по вопросам потребителей, находящихся в зонах дефицита электроэнергии, обращая внимание группы на практики отключения электричества и постоянный рост тарифов. По мнению МСК, энергоэффективность – это хороший способ решения проблемы недостатка электроэнергии, только если он опирается на сильные финансовые инструменты. Именно поэтому МСК принимает участие в консультациях ЕК по вопросам финансирования мероприятий по развитию энергоэффективности, предлагая создать специальный фонд энергетической эффективности жилья.

Структурные фонды¹ и энергия.

Еще одна воплощаемая в жизнь инициатива – региональная политика Евросоюза – очень важна для нанимателей жилья, так как в ней определены механизмы софинансирования энергоэффективных проектов в секторе жилья. С 2009 года на эти цели выделяется 4% от средств Фонда Регионального Развития (ФРР). Согласно новому положению на 2014-2020 годы касающемуся ФРР, этот порог повысится до 20%. Это очень важное достижение, и мы прилагаем все усилия, чтобы выделяемые деньги шли на переоснащение неэнергоэффективного жилья, а не на бесконечные разработки планов и стратегий по его переоснащению.

Европейская программа социального жилья

16 мая Группа Прогрессивного Альянса Социалистов и Демократов в Европейском Парламенте признала необходимость решения проблемы сложных жилищных условий, с которыми сталкивается все большее число европейских граждан. Констанце Крель (Constanze Krehl), депутат Европарламента от Германии, указала на необходимость использования нового поколения структурных фондов для стабильного строительства социального жилья.

В связи с этим Группа Европейских социалистов начала издавать «Европейскую программу социального жилья». МСК дополнила издание статьей о необходимости принятия конкретных мер для обеспечения жильем молодого населения. Более подробно можно узнать по адресу: www.pes.cor.europa.eu/roof.html

Доступное жилье

Апогеем кампании лоббирования МСАК 2012 стало издание Европейским Жилищным Форумом 16-страничного буклета «Доступное жилье для всех - после последствия сокращения бюджета всеми политическими программами», который можно получить на www.iut.nu.

Основные затронутые темы: принятие нейтральных программ по отношению к владельцам недвижимости в государствах ЕС, упрощение доступа к финансированию жилищных проектов, необходимость решения сложной ситуации с жильцами реституционных² квартир в Центральной и Восточной Европе.

Перевод Сергея Хохлачева, НИУ-ВШЭ

¹ Фонды, находящиеся под управлением ЕС, результатом деятельности которых является улучшение экономических условий в самых бедных районах стран ЕС.

² В 1990-е годы в ряде стран Восточной Европы (Литва, Латвия, Эстония, Чехия, Польша, Болгария, Венгрия) были приняты законы о реституции национализированного в 1940-е годы имущества. В соответствии с ними бывшие собственники или их наследники вправе претендовать на передачу им государством в собственность объектов недвижимости.

Slovakia, with a marginalised rental sector Словакия, с маргинальным арендным сектором

Поскольку Словакия стала независимым государством в 1993 году, реституция и приватизация привели к ситуации, когда более чем 90% населения являются собственниками жилья. В сельских районах страны это явление имеет свои корни в коммунистической системе, когда государство щедро поддерживало строительство частных односемейных домов, предоставляя людям прямую финансовую и другую поддержку.

Прямая помощь гражданам в приобретение жилья продолжилась и в годы после развала коммунизма. Вместе с жилищной реформой 1990-х, наниматели, проживающие в государственных или муниципальных квартирах, получили возможность приобрести их в собственность по благоприятным ценам, определенных законом. Цены редко составляли более 5-10% от рыночной стоимости.



Арендное жилье в Словакии было отменено де-факто. Законодательство было адаптировано к новой ситуации, и защита квартиросъемщиков постепенно ослабла. Объясняли, что больше помощь нанимателям не нужна, поскольку Словацкая Республика предоставляет своим гражданам шанс стать владельцами своих жилищ. Больше всех пострадали от этой ситуации Словацкие квартиросъемщики. Те квартиросъемщики, которые проживали в домах, возвращенных старым хозяевам в результате реституции, были исключены из жилищной реформы, и в то же время оказались без защиты своих жилищных прав.

Частная собственность создала рынок недвижимости. Однако этот рынок оказался не по карману населению. Ипотечные кредиты стали популярными, в частности, среди молодых людей. Спрос на собственные квартиры сопровождался строительным бумом, особенно в Братиславе. Строительный бум, а также желание многих иметь собственное жилье, привел к росту цен на недвижимость. Средняя цена за м² в Братиславе выросла между 2002 и 2008 на 250%, и, конечно, этот рост цен не соответствовал росту зарплаты. Разрыв между реальной покупательной способностью населения и ценами на недвижимость стал шокирующим после начала экономического кризиса в 2009 году. Многие семьи с завышенными ожиданиями во время экономического бума, брали большие кредиты, а теперь столкнулись проблемой по оплате ипотеки.

Сегодня много квартир, построенных в период экономического бума, остаются непроданными. Тем не менее, платежная дисциплина словацких граждан относительно высока по сравнению с другими европейскими странами. Одним из объяснений этой ситуации является традиция, когда родители помогают своим детям финансово, даже после того, как взрослые дети уходят из дома и становятся независимыми.

Хотя молодые семьи пострадали от высокой стоимости собственных новых домов, аренда жилья по-прежнему является маргинальным явлением в Словацкой жилищной системе. Юридическая защита квартиросъемщиков является недостаточной, и примеры Словацких нанимателей препятствуют укреплению идеи съемного жилья как решение жилищной проблемы в долгосрочной перспективе. С другой стороны сохраняется широкий разрыв между ценами на квартиры с одной стороны, и реальными доходами. В частности, молодые люди имеют только несколько вариантов – либо у них есть богатые родители, которые помогают им купить жилье, или они должны построить дома на свои собственные деньги. Многие молодые люди ищут работу за пределами Словакии по той причине, что они не имеют финансовой поддержки и должны зарабатывать деньги, чтобы заплатить за собственную квартиру.

Правительство пытается решить проблему доступности жилья уже много лет. Новое правительство заявило о своей готовности поддержать арендное жилье с привлечением частных инвесторов. Однако частные инвесторы готовы вкладывать средства только в прибыльные проекты. Однако это означало бы высокую квартплату, что снова сделает такое жилье не привлекательным и вряд ли доступным. И как преодолеть разрыв между высокими ценами на жилье и низкой заработной платой не было сказано ни в одном официальном документе. Случай Словакии ясно показывает, что нестандартные реформы могут вызвать нестандартные ситуации со многими новыми проблемами.

Текст Kristián Straka, Президент Právo na bývanie (Право на жилье). www.staromestan-ba.sk/

Security of Tenure in Australia: Developments in the State of Victoria

У Австралийских нанимателей очень мала «безопасность найма»¹. Договоры найма и частных и муниципальных нанимателей могут прекратить свое действие и в конце срока, и после реконструкции, и просто так, без видимых причин, и квартиросъемщикам предлагают освободить жилье.

Австралия участвует в Международном пакте по Гражданским и Политическим правам (ICCPR) так же как Международном пакте по Экономическим, Социальным и Культурным Правам (ICESCR), которые защищают права нанимателей, в том числе и на «безопасность найма»

Теперь только штат Виктория и Территория столицы Австралии частично превратили эти соглашения в законы, способные помешать незаконному выселению нанимателей.

Хартия, которая была принята в Штате Виктория в 2006 г. «О Правах и Обязанностях человека» дала большие надежды нанимателям социального жилищного фонда относительно признания их права на проживание в занимаемом ими жилище. Эти надежды частично оправдались в Решении Гражданского и Административного суда штата Виктория по делу г-на Сади в 2010 г.

Отец-одиночка, г-н Суди, вместе с его трехлетним сыном, жил в квартире своей недавно умершей матери в течение шести месяцев, когда он получил уведомление о прекращении договора найма и требовании освободить квартиру. Г-н Суди жил в квартире вместе с матерью в течение семи лет, пока был одиноким молодым человеком. В июне 2008, после развода, в силу своего финансового положения и ответственности за сына, он был вынужден снова вернуться в квартиру матери. В уведомлении об освобождении квартиры, которое ему послали через шесть месяцев после смерти матери, не были указаны причины, почему г-н Суди и его сын, должны искать другое жилье.

Чиновник, отвечавший за распределение общественного жилищного фонда, отказался объяснить свое решение о выселении г-на Суди, потому что, по его мнению, в штате Виктория, Закон об аренде позволяет выселять нанимателей без объяснения причин.

Однако суд вынес решение в пользу нанимателя, г-на Суди. Он заявил, что выселение нанимателя без причин противоречило Хартии Прав и Обязанностей человека штата Виктория.

Судья Bell сделал отсылку к решению Европейского суда по правам человека о частной жизни и защиты от выселения, чтобы показать, что квартиросъемщики Виктории, также как и квартиросъемщики в Европе, имеют право на безопасность найма, которое должно быть признано любым судом, который принимает решения о выселениях.

Случай г-на Суди, доказывал судья, был другим: Г-н Суди мог рассматривать квартиру своей умершей матери как его квартиру, потому что он занимал ее в течение почти восьми лет, даже если какое-то время он там и не жил, то выселение из квартиры матери сделало бы его и его сына бездомными.

Победа была недолгой. 6 сентября 2011 Верховный Суд Виктории отменил решение судьи Белла. Верховный суд позволил выселить г-на Суди. Решение Верховного Суда вращалось вокруг технического вопроса, были ли у Гражданского и Административного Трибунала полномочия определять законность Хартии Прав и Обязанностей человека. Независимый Суд (три судьи) утверждал, что таких полномочий не был, из-за правовых тонкостей и потому что цель Трибунала состояла в том, чтобы обеспечить недорогое и быстрое разрешение споров. Судьи действительно исследовали европейское прецедентное право, но полагали, что законы штата Виктории сильно отличаются.

Рассуждение Верховного Суда Виктории не соответствует международному праву, в особенности решениям Европейского Суда по правам человека. Эти решения, из которых случай Маккэнн из Соединенного Королевства наиболее известен, ясно показывают, что любой суд, который должен принимать решение о выселении, даже если это – суд самой низшей инстанции, и имеет мало влияния на эти вопросы, должен принять во внимание право человека на «безопасный найм».

Европейский суд полагал, что увеличение роли судов низшей инстанции не будет иметь серьезных последствий для функционирования системы или для применения [...] Закона о Домовладельце и квартиросъемщике, и в большинстве случаев наниматели не будут утверждать, что их право на безопасный найм нарушено. Другими словами, уважение «безопасности найма» не приведет к перегруженности судов низшей инстанции.

Наконец, Международный пакт о Гражданских и Политических Правах, который подписан Австралией, на котором базируется Хартия штата Виктория, утверждает, что каждая государственная власть, будь то орган местной власти или суд, должна уважать и проводить в жизнь права человека.

К сожалению, Верховный Суд штата Виктории принял решение проигнорировать международные законы по «безопасности найма». Возможно, это решение было принято в ожидании запланированного пересмотра Хартии.

¹ «Безопасность найма» предполагает отсутствие угрозы неожиданного прекращения договора найма и выселения из занимаемого жилища.

Mixed tenure in residential housing in Vienna

Смешанное владение жилой недвижимостью в Вене

Интеграция и смешение долгое время были отличительной чертой венской жилищной политики. Смешанное владение является одним из ее важных компонентов.

Между 2000 и 2002 годами два некоммерческих девелопера построили 5 жилых зданий на бывшей собственности торгового предприятия в районе Леопольдштадт, недалеко от городского центра Вены. В зданиях насчитывается 430 квартир и 3 помещения для ведения торговли.

Сейчас я являюсь одним из жильцов. С первого взгляда вы не поймете, что наш жилой комплекс – «смешанный проект». Тем не менее, дворы между отдельными домами открыты для всех, вне зависимости от того, является ли жилец владельцем или квартиросъемщиком. Только некоторые небольшие участки двора сдаются арендаторам квартир на первом этаже, и, таким образом, используются исключительно ими. Также, в одном из зданий расположен супермаркет, в соседнем здании расположен детский сад. Более того, подземная парковка совместно используется всеми жильцами.

Здание, в котором я живу, состоит из 48 квартир, расположенных на 8 этажах. В каждой квартире есть балкон, лоджия или терраса. Каждая квартира на первом этаже имеет террасу и маленький двор.

Квартиры на нижних этажах находятся в собственности некоммерческой строительной ассоциации и сдаются семьям, чей доход дает право на предоставление субсидированного жилья. Арендная плата ограничена Актом о жилищных субсидиях Вены. Впоследствии арендаторы этих квартир имеют право выкупить свои дома после 10 лет аренды, если они изъявят желание.

Во время строительства 6 квартир – одна на шестом этаже, остальные на верхнем этаже – были проданы. Часть этих квартир была продана как субсидируемые квартиры в кондоминиуме (жилищном товариществе), другая часть – как квартиры в не субсидируемом кондоминиуме. Некоторые из этих не субсидируемых квартир в кондоминиуме сейчас сдаются по рыночным ставкам.

Я владею квартирой на верхнем этаже с террасой. Въехала, как и большинство жителей, сразу после завершения строительства дома в декабре 2002 года. Жильцы меняются редко. За все время я ни разу не слышал жалоб по поводу разных категорий квартир. «Менее добрые чувства» между соседями – к примеру, ссоры и потасовки – свойственны поведению людей, независимо от того, являются ли они квартиросъемщиками субсидированных квартир, квартиросъемщиками рыночных квартир или собственниками квартир.

В нашем здании, также как в любом другом, есть кладовая для велосипедов и детских колясок и коллективная прачечная, которой могут пользоваться все жильцы здания. В



двух зданиях есть большие общие комнаты, которые могут использоваться всеми жильцами жилого комплекса для празднования дней рождений, занятий спортом и разных собраний. На крыше находится обустроенная терраса, которой также пользуются все жители.

В целом высокий стандарт качества, изначально предложенный строителями, был един для всех квартир. Тем не менее, будущие собственники, так же как и будущие квартиросъемщики, могли заказать различную внутреннюю обстановку: паркет вместо коврового покрытия, другую расцветку кафеля, большее число розеток и т.д. Когда строительство здания было завершено, стиль и качество квартир зависели скорее от пожеланий квартиросъемщиков и собственников, чем от категорий квартир – частных или арендованных.

Финансирование было предоставлено Мэрией Вены на безвозвратной основе. (Этот вид субсидий больше не предоставляется Мэрией Вены.) Некоммерческие девелоперы покрывали оставшиеся затраты из собственных средств и при помощи банковских кредитов. Нанимателей просили вносить первоначальный взнос. (Эти взносы возмещаются с процентами при выезде нанимателей.) Этот платеж достигал примерно 400 евро за квадратный метр в 2002 году. Семьям с низким достатком предоставили муниципальные ссуды под низкий процент. В 2002 году ежемесячные платежи, включающие плату за найм, эксплуатационные расходы и НДС, составляли от 5 до 6 евро за квадратный метр

Фиксированные цены на субсидируемые кондоминиумы варьировались от 1500.00 до 2000.00 евро за квадратный метр. Покупатель должен был покрыть треть фиксированной цены, треть также покрывалась субсидиями и треть – банковскими кредитами. Ежемесячные расходы на квартиры в субсидируемых кондоминиумах составляли от 6 до 7 евро за квадратный метр. Цены за не субсидируемую квартиру находились в районе 2100.00 евро за квадратный метр.

Подобное смешение более двух различных форм жилищных договоров в одном жилом комплексе было обыденным явлением для субсидируемых жилищных проектов в Вене между 1999 и 2003 годами – временем, когда Мэрия Вены предоставляла безвозвратные субсидии. В других частях Австрии эти схемы финансирования не использовались.

Сегодня девелоперы иногда смешивают субсидируемые и не субсидируемые кондоминиумы. С одной стороны, спрос на частные квартиры в социальном жилищном фонде снизился, с другой стороны, такие «смешанные проекты» связаны с большими затратами, большими усилиями в управлении жилым имуществом, а кроме того требуют привлечения активных маркетинговых средств девелоперами.

С политической точки зрения смешанные проекты (по-немецки “Mischobjekte”) – к примеру, такой, как был описан выше – могут помочь в сглаживании проблемных зон и содействовать пространственной интеграции. В конце концов, жители Вены гордятся отсутствием в своем городе социальных гетто и хорошим социальным смешением в больших жилых комплексах.

Д-р Даниэла Штрассль, Вена, daniela.strassl@wien.gv.at

Перевод Кирилл Харлашкин – НИУ-ВШЭ



Salzburg housing fund - a model for Europe?

Жилищный фонд Зальцбурга – модель для Европы?

Модель финансирования социального жилья в австрийской федеральной земле Зальцбург, возможно, скоро будет распространена на всю страну. Подходит ли модель для Европы?

Уникальная австрийская модель Жилищного Фонда Зальцбурга за шесть лет обеспечила рост строительства доступного некоммерческого арендного жилья и частного жилья. Модель была представлена на пресс-конференции в г. Зальцбург в мае.

«Национальный Жилищный Фонд в Зальцбурге стал лучшим. Поэтому я и представил модель другим землям», - говорит федеральный министр жилья Вальтер Блахфеллнер во время посещения мероприятия со своим коллегой из Каринтии Кристианом Раггером и Барбарой Стеенберген из брюссельского офиса IUT (Международного союза квартиросъемщиков).

Вот как это работает: Национальный Жилищный Фонд объединяет под одной крышей все финансовые средства для строительства, предоставления и реконструкции жилья в земле Зальцбург. К настоящему моменту были распределены ссуды на сумму более 1 500 000 евро.

«Притягательность жилищных фондов Зальцбурга состоит в том, что наша земля получает лучшие условия на рынке долгосрочного ссудного капитала – лучше, чем те, которые любой банк сможет предоставить девелоперам жилья. По сути, мы предлагаем большие ссуды со стабильными и низкими процентными ставками около 2,5%. Каждому желающему

построить дом, дешевле получить ссуду от Зальцбургского фонда», - говорит жилищный министр Блахфеллнер.

Фонд спроектирован таким образом, что он будет существовать от 20 до 25 лет без внешнего финансирования. Это гарантировано привлекательным стимулом: если заемщик платит досрочно, то он экономит половину своих долгов. Так что ссуды возвращаются очень быстро. Каждый год около 70 миллионов евро доходов возвращаются обратно в фонд.



Зальцбург является город исторического наследия, перечисленные в 1997 году ЮНЕСКО

Барбара Стеенберген: IUT считает модель финансирования Зальцбурга лучшей практикой для Европы. Средняя стоимость аренды квадратного метра жилья в городе Зальцбург 13,49 евро. Благодаря Зальцбургским фондам квартиросъемщики сохраняют много денег.

Стоимость аренды снижена до 8,50 евро за квадратный метр в городском центре. Средняя квартира площадью 70 квадратных метров в городском центре на частном рынке стоит 944.30 евро. С помощью финансирования квартиросъемщики должны платить только 595 евро – экономия составляет почти 350 евро!

Источник: Salzburg Nachrichten и Барбара Стеенберген, глава представительства IUT в Европейском Союзе



Дамы в торговом центре Чикаго, в знак протеста против приватизации государственного жилищного фонда.

Chicago, a city of renters

Чикаго, город нанимателей Джон Бартлет

Согласно 2010 переписи населения и жилищ США, немного больше 55% населения города Чикаго являются квартиросъемщиками. Квартиросъемщики живут во всех частях города и являются важным экономическим «мотором» Чикаго. В 2007 доход от сдачи жилья составил почти \$450 миллионов.

Арендный жилищный фонд Чикаго очень разный – от двухквартирных домов, принадлежащих мелким домовладельцам, до больших высотных многоквартирных зданий. Согласно докладу Чикагской организации квартиросъемщиков почти половина всех арендаторов живут в небольших домах, где не больше 5 квартир. В целом жилищный фонд Чикаго более старый по сравнению с другими городами в США. Большинство жилья было построено до 1950 года.

Чикаго часто называют городом «микрорайонов» (соседских общин). В Чикаго их 77, и их существование помогает сохранять город живым и «маленьким». Как говорил бывший мэр Чикаго Jane Вугне «Чикагские общины – всегда были главной «силой» города».

Однако многие общины имеют расовую или этническую основу. С одной стороны, Чикаго гордится своим разнообразием, с другой стороны – это один из наиболее сегрегированных городов. Эти общины часто «запирают» малообеспеченных квартиросъемщиков в районах с плохим транспортом, плохим доступом к ресурсам и плохими жилищными условиями. Во многих случаях эти общины определяют, где такие люди могут селиться, куда переезжать и какие условия могут быть им предоставлены (доступны)

Metropolitan Tenants Organization (MTO) – является чикагской крупнейшей организацией, объединяющей квартиросъемщиков и ассоциации квартиросъемщиков, и мы помогаем тысячам

квартиросъемщиков ежегодно. Наша «горячая линия» помогает квартиросъемщикам Чикаго. Наши представители каждый день напрямую общаются с квартиросъемщиками. Недавний анализ данных Переписи населения показал, что половина квартиросъемщиков тратят на аренду жилья не менее 30 % своих доходов, и почти 20% платят более половины своих доходов на квартплату.

Высокая квартплата вызывает проблемы. Например, МТО в настоящее время в северной части города создает свое отделение в доме, где живут пожилые люди,. Жители пережили несколько взломов квартир за прошлые месяцы, и просят ассоциацию квартиросъемщиков помочь в обеспечении безопасности круглосуточно. Обслуживающая организация заявила, что, если бы они круглосуточно обеспечивали безопасность, тогда общая арендная плата должна была бы быть увеличена на 15\$ в месяц. Для пожилых людей, живущих на пенсию и пособия, такая постанковка вопроса ставит их перед трудным выбором – платить за свою безопасность или за медицинское обслуживание. Как сказал один пожилой житель: “Я работал всю свою жизнь, и это не тот выбор, который мне хочется делать.”

Большинство жилья в Чикаго находится в частных руках и не субсидируется. Приблизительно 20% жилищного фонда Чикаго является социальным и дотируется городскими властями. Этого явно недостаточно для Чикаго. Когда Чикагское Управление жилищного хозяйства «открыло» очередь на социальное жилье, более четверти миллион людей зарегистрировались, чтобы принять участие в лотерее, где разыгрывалось 40,000 муниципальных квартир.

Чаще всего на горячую линию поступают жалобы на плохое состояние квартир. необходимость ремонта и невозможность заставить домовладельцев делать необходимый ремонт. В 1986 был принят специальный Закон, который предоставляет квартиросъемщикам некоторые варианты организации и оплаты ремонта квартир и зданий, если их домовладелец отказывается это делать . Для проведения маленького ремонта квартиросъемщики могут фактически вычесть деньги из своей арендной платы. Для большого ремонта, такого как ремонт прохудившейся крыши или системы теплоснабжения, арендаторы также могут использовать всю квартплату.

Закон предоставляет нанимателям жилья законные методы взаимодействия с такими домовладельцами. (slumlords). Эти методы особенно эффективны, когда наниматели являются членами ассоциации нанимателей. К сожалению, большинство квартиросъемщиков в Чикаго не организовано, и они не являются членами ассоциаций. Большинство нанимателей боится использовать методы, рекомендуемые в Чикагском законе, потому что они боятся, что их домовладелец начнет мстить и они потеряют свое жилье.

Чтобы квартиросъемщики не боялись жаловаться на домовладельцев, МТО и его члены теперь борются за принятие муниципальным Советом города специальной программы принудительного инспектирования санитарного и безопасного состояния жилых домов . Закон потребовал бы, чтобы все владельцы зарегистрировали свои здания и заплатили сбор за каждую «жилую единицу», чтобы они были периодически проинспектированы на предмет состояния и безопасности для жизни и здоровья. Таким образом, Закон снял бы бремя сообщения о нарушениях с квартиросъемщиков. Это вынудило бы владельцев правильно содержать свои здания или рискнуть существенными штрафами. МТО в настоящее время вербует сторонников в эту кампанию, что, как мы надеемся, улучшит условия жизни Чикагских квартиросъемщиков и таким образом сделает Чикаго дружелюбным для них городом.

John Bartlett исполнительный директор Metropolitan Tenants Organization in Chicago. www.tenants-rights.org

