

GLOBAL TENANT



INTERNATIONAL UNION OF TENANTS' QUARTERLY MAGAZINE March 2012



C O N T E N T S

'Tenant Participation in Scotland, moving on'
Chronicle by Lesley Baird
page 2

Tenant engagement across Europe
page 3

Striving for Tenant Participation
in NSW, Australia
page 4

Concept of Tenant Participation
in Canada
page 5

German tenants, join the debate,
but not the decision making...
page 6

Sweden, where tenants
set the rents
page 7

Tenant Participation in England
– a roller coaster ride!
page 8–9

Tenant Participation in France
– a legal frame which needs
mending
page 10

Tenant Participation, the Italian way
page 11

Hong Kong, with no real transfer
of power
page 12–13

Russia in need for student housing
page 14

IUT to Naples and World
Urban Forum
page 14

EU points at lack of
affordable housing
page 15

Notices
page 16

**Текст был переведен на русский язык студентами Национального
исследовательского университета Высшая школа экономики:**

Екатериной Никитиной, Всеволодом Соколовым, Маргаритой Кулаковой,
Джамилей Валиевой, Олесею Ахрамович, Ольгой Сомовой, Филиппом
Жупиковым, Алиной Бунеевой, Сергеем Хохлачёвым, Нуне Даниелян,
Станиславом Новиченко, Анастасией Лучинской

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

Научный руководитель - профессор Елена Шомина

Программа вовлечения нанимателей в Шотландии Tenant Participation in Scotland, moving on

У меня лучшая работа в Шотландии! Работа со службой поддержки и вовлечения нанимателей (TPAS) Шотландии дает мне возможность побывать в красивейших местах своей страны, встретить невероятных людей и при этом мне за это платят!

У Шотландии длинная история вовлечения нанимателей жилья, и они принимают активное участие в улучшении своих жилищных условий и услуг. Программа вовлечения нанимателей в Шотландии уже много лет помогает им улучшить отношения с их домовладельцами для улучшения жилищных условий.

Последние 18 месяцев TPAS в Шотландии работает с местным Правительством над Хартией нанимателей. Члены TPAS проехали по Шотландии, в основном концентрируясь на деревенских, удаленных и островных сообществах, опрашивая нанимателей, например: «что, по их мнению, должен делать хороший домовладелец, какие услуги предоставлять, и каким образом наниматели должны быть включены в процесс принятия решений». Данная программа, которая действительно была разработана нанимателями (они составляли костяк процесса), станет инструментом регулирования взаимоотношений местных властей, жилищных ассоциаций и домовладельцев в Шотландии.

С того времени, как жилищные вопросы стали ответственностью Парламента Шотландии, и решения по вопросам жилья принимаются в Шотландии, кажется, что наш Парламент – и «слушающий», и «делающий». И, наконец, у нас есть Правительство, которое прислушивается к нанимателям и интересуется их мнением.

Наниматели по всей Шотландии сформировали региональные сети. И эти сети поддерживаются правительством и помогают нанимателям осуществлять взаимодействие с Парламентом – связующее звено в принятии решений на самом высоком уровне. Мы в Шотландии гордимся тем, что наниматели имеют возможность влиять на самых могущественных людей, но мы также осознаем, что должны поддержать местные сообщества, улицы и деревни, находящиеся вне данной сети, чтобы удостовериться, что их тихие голоса также будут учтены.

Шотландия называет себя лучшей маленькой страной в мире, и, когда речь заходит о вовлечении нанимателей, с этим сложно поспорить!

Текст написан: Лесли Беирд, исполнительный директор TPAS в Шотландии.



Взаимодействие с квартиросъемщиками в Европе

Tenant engagement across Europe

Английские домовладельцы могут позаимствовать передовой опыт Дании, где жильё снимают в среднем на семь лет. Чему могут поучиться владельцы социального жилья у своих датских коллег?

Взаимодействие с квартиросъемщиками является серьёзной проблемой для владельцев социального жилья в Англии и в странах Европы. Hyde Group попросили Heriot-Watt University и Housing Quality Network изучить опыт других крупных европейских домовладельцев. Стоит отметить, что все опрошенные домовладельцы были заинтересованы в том, чтобы квартиросъемщики были больше вовлечены в их деятельность. По их мнению, такое взаимодействие способствует развитию бизнеса и позволяет придерживаться своих ценностей.

Жильцы могут легко обнаруживать мусор. В Голландии и Дании жильцы участвуют в принятии решений по расширению владений. Как правило, они поддерживают расширение, так как это способствует распределению рисков. В Англии жильцы помогают привлекать новых квартиросъемщиков.

В Европе простые способы взаимодействия с жильцами оказались самыми действенными. Простой личный контакт с жильцами везде приносил наибольшую пользу. Жильцы остаются активными, если знают, что могут на что-то повлиять. Суть в том, чтобы дать жильцам понять, что расходы сократились, и что рост удовлетворённости жильём – это их собственная заслуга. Конечно, всё не так просто. В Дании жильцы требовали принимать суровые меры против «неспокойных» соседей. Это стало тревожным звонком для домовладельцев, ранее придерживавшихся политики невмешательства в дела жильцов.

Взрослые белые мужчины занимают наиболее активные позиции, и, несомненно, являются ценными квартиросъемщиками, но контакты необходимо устанавливать со всеми жильцами. Праздники и специальные проекты, нацеленные на молодёжь, доказали свою эффективность в Европе.

Европейские домовладельцы дали несколько полезных советов о проблемах, с которыми может столкнуться Англия. В Дании жильё нанимается в среднем на семь лет – этот срок является подготовкой к покупке собственного жилья. Датские арендодатели проводят короткие, но ёмкие и подробные консультации с жильцами.

Все опрошенные домовладельцы имели большой опыт взаимодействия с жильцами, но сильно различались в вопросах управления. В Дании большинство членов советов по управлению жильём составляли жильцы. В Голландии жильцы тоже входят в советы, но не по месту жительства – считается, что это может привести к конфликту интересов.

Между домовладельцами в Европе больше сходств. Основное различие заключается в том, что, в отличие от Англии, в других странах образование и здравоохранение находятся под постоянным контролем.

В Англии всегда есть риск возвращения к централизации. Как же можно это предотвратить? Голландские домовладельцы нашли следующее решение: каждый из них имеет собственную систему проверки качества оказываемых жильцам услуг, которой доверяет правительство. Одной из причин, по которой Hyde заказали исследование, стало то, что контрольные органы больше не устанавливают оптимальные методы взаимодействия с квартиросъемщиками. Жилищная Ассоциация также вложила некоторые средства в исследование, поэтому его результаты будут доступны всем домовладельцам.

Возможно, стоит взять больше власти в свои руки. Стоит ли английским домовладельцем создавать системы строгой взаимной оценки? Такой шаг представляется логичным – если подобные системы окажутся эффективными, государственное вмешательство уменьшится, и жильцы получат больше влияния.



Стремление к вовлечению жильцов в процесс решения вопросов, касающихся государственного и муниципального жилья в Новом Южном Уэльсе

Striving for Tenant Participation in New South Wales

Ценность такого явления как найм жилья часто воспринимается как нечто очевидное, ведь на практике это неотъемлемое право квартиросъемщиков, к тому же легко осуществимое. Это, по факту, не менее верно в Новом Южном Уэльсе (NSY), чем где-либо еще.

Что касается нанимателей частных помещений, то они должны играть определенную роль в процессе принятия домовладельцами решений об установлении арендной платы или о продаже недвижимости. Аналогичная ситуация существует и относительно социального жилья. Однако, факт того, что домовладелец одновременно сам обеспечивает наиболее выгодные и безопасные социальные связи, приводит к разрыву между теоретической необходимостью участия квартиросъемщиков в процессе принятия тех или иных решений и существующей реальностью.



Процесс найма предоставляет две альтернативы: либо выгоду получает сам квартиросъемщик, либо в выигрыше остается хозяин недвижимости. Учитывая, что социальное жилье предназначено квартиросъемщикам, стоит начать рассмотрение вопроса с них. Их жизнь может казаться утомительной и приводящий в уныние, так как она напрямую связана с государственным жилищным фондом и его бюрократией, непостижимой политикой и перегруженными сотрудниками. Вернув чувство контроля над своим жильем, квартиросъемщики могут развивать свои навыки и стать увереннее в себе, доверчивее к людям, которые часто пытались сделать такой контроль своей прерогативой. Это также отражает фундаментальный принцип социальной справедливости – на решение главным образом влияет тот, на ком в итоге оно скажется в большей степени.

Хотя ни одна из моделей социального жилья не подразумевает обязательного участия жильцов в процессе принятия тех или иных решений, для некоторых из моделей это является неотъемлемым, фундаментальным условием.

Несмотря на то, что в этой статье мы обсуждаем только государственный и муниципальный жилищные фонды, важно отметить существование других форм социального жилья, в котором активное участие квартиросъемщиков является одной из основных и охраняемых черт. Самыми яркими примерами, вероятно, являются Советы Земель (Aboriginal Land Councils) и разрастающиеся жилищно-строительные кооперативы, оба из которых обеспечивают общество социальным жильем.

Государственный и муниципальный жилищные фонды обеспечивают более 90 процентов социального жилья в Новом Южном Уэльсе. Жилищный фонд NSW, предоставляющий государственное жилье, называет следующие желаемые результаты участия квартиросъемщиков в политике Ресурсной Службы: *"Квартиросъемщики вовлечены в сообщества, и объявленные ими требования учитываются в планировании и процессе передачи собственности. Жильцы также информированы о своих правах и обязанностях, обеспечена поддержка их социальных нужд. Кроме того, они имеют навыки и ресурсы для участия в общественной жизни и согласно своим требованиям получают услуги, которые терпят корректировку в ответ на изменения этих требований"*.

Очень мало исследований проводится относительно того, как осуществляется роль квартиросъемщиков в Новом Южном Уэльсе. Мы можем лишь поделиться некоторыми представлениями, основанными на собственном опыте наших работников и опыте некоторых наших клиентов, высказавшихся по этому вопросу. Это, разумеется, не отражает всей полноты вопроса.

Мы считаем, что в системе участия на данный момент можно обнаружить некоторые фундаментальные упущения. Главным, пожалуй, является то, что на первый план выходит решение сиюминутных организационных проблем и в связи с этим мало времени уделяется подготовке к принятию решений проблем жильцов. Для владельца недвижимости гораздо быстрее принимать решение на «домашнем» совещании, нежели организовывать встречи. Слишком часто подобные собрания являют собой нечто вроде "информационных сессий", вместо того, чтобы стать реальным полем для обсуждения.

Представители интересов жильцов в советах муниципального жилищного фонда являются обычным явлением, однако некоторые из них находят свое существование как не более, чем символический жест. Зачастую важные решения утверждаются без их значимого вклада, даже когда они сидят за тем столом, где эти решения принимаются.

Текст: Лео Росс Паттерсон, BSW, сотрудник по правовым вопросам поддержки квартиросъемщиков Союза Нового Южного Уэльса, Австралия



Концепция взаимодействия жильцов в Канаде

Concept of Tenant Participation in Canada

Концепцию взаимодействия жильцов в Канаде можно рассматривать с различных точек зрения. С организационной точки зрения, общее направление TRAC руководствуется обратной связью, которую мы получаем от наших квартиросъемщиков, публично-правовых образовательных семинаров, тренингов для адвокатов и других услуг.

Мы выявляем тенденции и закономерности и представляем данные правительству и другим заинтересованным сторонам в надежде оказать влияние на законодательные и политические процессы. Иными словами, квартиросъемщики, с которыми мы взаимодействуем на постоянной основе, коллективно участвуют в формировании нашей повестки и распространении наших рекомендаций.

Эпидемия клопов в Канаде стала причиной появления, пожалуй, одного из лучших современных примеров взаимодействия жильцов - блога **Bed bugs**, где посетители могут обновлять информацию о состоянии здания в их районе. Блог работает как канал, по которому жильцы могут обмениваться соответствующей информацией и разоблачать небрежных собственников. По мере того, как блог набирает популярность, мы надеемся, что будет расти количество квартиросъемщиков, которые используют сайт в качестве меры предосторожности перед подписанием соглашения и, следовательно, собственники будут относиться с большим вниманием к проблеме клопов.

К сожалению, участие квартиросъемщиков в Британской Колумбии по-прежнему малочисленно. Недавно Целевая группа гражданского участия города Северный Ванкувер опубликовала доклад, в котором муниципальные власти обратились к квартиросъемщикам во время муниципальных выборов и общественных консультаций. Решения муниципальных властей влияют на стандарты обслуживания, принятые уставом, регламентами и градостроительным кодексом. Тем не менее, квартиросъемщики жилья до сих пор не чувствуют, что вынуждены, как и собственники, информировать друг друга о проблемах, голосовать, или проявлять активность иным способом. Некоторыми учеными британской Колумбии, например, Кеннеди Стюарт, Стюарт Янг и Норин Верберг, были проведены исследования, которые показали, что явка избирателей, знания избирателей и/или поведение избирателей в большей степени положительно коррелируют у собственников, чем у квартиросъемщиков.

Каждый провинциальный закон о найме жилья отличается в том, какие он признает формы участия квартиросъемщиков. Законодательства Онтарио поощряет участие в форме права на создание ассоциаций квартиросъемщиков. В то время как закон об аренде жилья в британской Колумбии гарантирует, что жильцы имеют право на спокойное пользование жильем и свободу от необоснованного вмешательства со стороны собственников, а также право принимать гостей в разумных условиях, законодательство Онтарио делает еще один шаг вперед, приписывая собственнику в качестве преступления действия, направленные на то, чтобы запрещать или

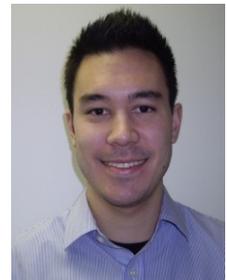


препятствовать квартиросъемщикам принимать участие или самим организовывать ассоциации квартиросъемщиков.

По словам Джорди Дент, исполнительного директора Federation of Metro Tenants' Association (FMТА) в Торонто (Онтарио), это может быть одной из причин, почему квартиросъемщики в Онтарио чаще склонны к формированию ассоциация по решению проблем найма, чем в Британской Колумбии. Основываясь на этом опыте FMТА, кооперативные ассоциации, как правило, имеют больше возможностей для организации общественных мероприятий, решения вопросов обслуживания, влияния на собственников в принятии решения по установке систем безопасности, и иных проблем, связанных с наймом жилья.

Квартиросъемщики в опасности является группой заинтересованных граждан в Британской Колумбии, которые борются против крупных корпораций собственников и вообще за права квартиросъемщиков. В последние годы в британской Колумбии некоторые собственники пытались выселить большое количество квартиросъемщиков, чтобы сделать косметический ремонт, и затем снова сдать в аренду свои квартиры по более высоким ценам. Огромное количество «*reno-victions*» (*от renovation – ремонт и eviction - выселение*) представляет собой одну из самых острых проблем жилья в Ванкувере. С момента формирования, **Квартиросъемщики в опасности** успешно борются с «*reno-victions*» и продолжают лоббировать некоторые законодательные изменения, например, *право вето*. Это является позитивным примером того, как жильцы могут объединяться и принимать участие в защите своих прав на доступное арендное жилье и обеспечении гарантий найма.

Текст Andrew Sakamoto, исполнительного директора TRAC Tenant Resource & Advisory Centre.





”Wohnbau Gießen“–муниципальное жилищное предприятие в городе Гиссен, практикующее единую модель участия квартиросъемщиков с 1992 года, которая построена сверху вниз.

Немецкие квартиросъемщики присоединились к дискуссии, но не к принятию решений

German tenants, join the debate, but not the decision making...

В отличие от производственной среды, в Германии не существует закона о совместном определении жилья, и, следовательно, нет закрепленного за квартиросъемщиками права принимать участие в планировании ключевых решений домовладельцев. По национальному законодательству, ничего не упомянуто об "участии квартиросъемщиков".

Тем не менее, существует ряд хороших примеров в местной практике. В Берлине, со времен директивы от Берлинского сената в 1983, есть представители квартиросъемщиков практически во всех жилищных ассоциациях. Совет квартиросъемщиков избирается жителями жилого комплекса и представляет их интересы по отношению к домовладельцам.

Немецкая ассоциация квартиросъемщиков. Deutscher Mieterbund (DMB) выступил за увеличение возможностей для участия квартиросъемщиков. Консультативные комитеты квартиросъемщиков важны, поскольку они осуществляют права, которые, в противном случае, не были бы замечены. Само существование консультативных комитетов может привести к более и более эффективному управлению домами.

Консультативные комитеты квартиросъемщиков не заменяют участие заинтересованных в руководящих органах товариществ собственников жилья. В общем, квартиросъемщики часто отсутствуют в наблюдательных советах. Поэтому власть квартиросъемщиков довольно-таки слаба, и обычно не представляет собой большее, чем ограниченная степень консультаций и права на предложения -практика, которая может быть резюмирована следующим образом : *“Присоединяйтесь к обсуждению - да, пожалуйста! Участвовать в принятии решений - нет, спасибо!*“ Более того, возможности для участия консультативных комитетов квартиросъемщиков ограничиваются национальными жилищными

компаниями.

Что касается частного сектора, то частным домовладельцам нет нужды беспокоиться о демократически избранном совете квартиросъемщиков - они просто не существуют.

”**Wohnbau Gießen**“ - муниципальное жилищное предприятие в городе Гиссен, практикующее единую модель участия квартиросъемщиков с 1992 года, которая построена сверху вниз. Квартиросъемщики выбирают так называемых представителей районного совета, которые имеют право на участие в планировании строительства. Кроме того, эти представители выбирают "Unternehmensmieterat", управленческий совет квартиросъемщиков, который оказывает влияние на принятие решений, касающихся управления техническим обслуживанием и модернизации. Наконец, два квартиросъемщика входят в наблюдательный совет. Происходящее, согласно Wohnbau Gießen, довольно-таки позитивно.

С точки зрения затрат, они окупаются для муниципальных жилищных предприятий по включению квартиросъемщиков в управление домами. Участие жильцов также полезно и в новых зданиях, когда квартиросъемщики сами могут решать, как они хотят наилучшим способом использовать жилплощадь, и хотят ли они вкладывать свой труд, для того, чтобы сократить расходы.

Многочисленные проекты модернизации старых зданий показали, что участие не только обеспечивает экономию для жильцов, но и выгодно для арендодателя. Жильцы сами могут решать, какие товары они хотят иметь на кухне или в ванной-что, конечно же, повлияет на арендную плату. Более того, квартиросъемщики сами могут решать, хотят ли они предоставлять ремесленные услуги или финансово участвовать.

Очевидно, что участие в жилищной сфере растет. В особо проблематичных областях участие квартиросъемщиков может внести ценный вклад в жилищную политику. Но, по-прежнему, большая часть жилищных компаний рассматривает подобное участие квартиросъемщиков с некоторым скептицизмом. Более демократические права для квартиросъемщиков сейчас более необходимы, чем когда-либо прежде.

Текст: Heike Zuhse, Deutscher Mieterbund e. V.
heike.zuhse@mieterbund.de



В Швеции наниматели сами регулируют свою квартп
Sweden, where tenants negotiate their own rents

Наниматели жилья в Швеции оказывают большое влияние на свои жилищные условия. Возможно, самая поразительная черта состоит в том, что квартплата устанавливается как в государственном, так и в частном секторе, на ежегодных переговорах между представителями Шведского союза нанимателей жилья и представителями домовладельцев.

Кроме того, что наниматели жилья имеют влияние на ежегодное повышение квартплаты, они так же подписывают соглашения с 310 шведскими муниципальными жилищными компаниями через местные отделения Союза квартиросъемщиков.



комплекса Brogården в Alingsås

В рамках этих соглашений жилищные компании выделяют средства местным отделениям нанимателей для того, чтобы они организовывали встречи с жителями. Эти встречи позволяют жилищным компаниям и квартиросъемщикам обсуждать планы на будущее. Это вопросы, связанные с ремонтом, реконструкциями, модернизацией квартир, общих пространств и окружающих территории, а так же управлением прачечных комнат, детских площадок, утилизации мусора, обсуждается и обеспечении безопасности в микрорайоне. До 2010 года эти консультации носили добровольный характер, но с 2011 года в соответствии с новым законодательством, государственные жилищные компании должны обеспечить возможность участия нанимателей жилья в таких обсуждениях.

Хорошим примером участия жильцов является обширное обновление жилого комплекса Brogården в Alingsås. Все дома были построены с 1965 по 1975 год в рамках программы «Миллион домов». Дома в Brogården отчаянно нуждались в ремонте, и в 2008 году муниципальная жилищная компания решила пойти на большой ремонт. В рамках этого ремонта должны были провести реставрацию окон, изоляции и установку новой сантехники, с использованием «пассивных методов». Кроме того, все жильцы должны были быть переселены на шесть месяцев. Эти меры обычно вызывают тревогу и много вопросов у жителей. Однако, жилищная компания решила начать диалог с жителями задолго до начала ремонта. Brogården состоит из традиционных для того времени, 3-этажных панельных домов, где размещаются 299 квартир.

16 домов будут отремонтированы один за другим, и после завершения ремонта каждого дома будет проводиться оценка среди жильцов, чтобы понять какие решения были успешными, а также увидеть ошибки. Весь проект планируется завершить к 2013 году. Новости о проекте регулярно публикуется в информационном бюллетене, который распространяется по всем жильцам жилищной компанией Alingsåshem и Шведским союзом квартиросъемщиков. Кроме того, Alingsåshem создала информационный офис, в котором

работает один из жителей - член Союза квартиросъемщиков, который будет отвечать на имеющиеся вопросы.

Референтная группа, состоящая из представителей жилищной компании, компании Skanska и Союза квартиросъемщиков убедилась, что вся информация о проекте доступна для жителей. Таким образом, жителям данного района предоставляется информация с трех сторон.

Текст Silla Odhnoff, Шведский союз квартиросъемщиков.
silla.odhnoff@hyresgastforeningen.se





Резиденты садов юбилея в вереске, Cardiff в Уэльс

американских горках

Resident participation in England - a roller coaster ride

В Англии объединение жильцов в сообщества действительно означает усиление их роли, жильцы вносят значительный вклад в управление своими домами

TPAS Центр поддержки участия квартиросъемщиков, (Tenant Participation Advisory Service, TPAS) в течение последних 24 лет занимался тем, что способствовал усилению роли нанимателей, а английское движение за права квартиросъемщиков существует уже более 50 лет. На данный момент TPAS представляет интересы более 1800 организаций квартиросъемщиков и более 240 домовладельцев, которые обязались сотрудничать с квартиросъемщиками. Мы вступаем в новую эру «саморегулирования», а взлеты и падения продолжаются.

Английское движение за права жильцов начиналось как небольшая группа жилищных сообществ, представлявших интересы жильцов в отдельных микрорайонах. Некоторые объединились в Федерации, у которых было больше веса. Влияние, которое квартиросъемщики могли оказать на домовладельцев, возросло, особенно у тех групп, которые участвовали в программах предоставления жилья местными властями, с предоставлением права консультаций в 1990 году и требования о подписании Жилищного Договора в 1995. И хотя в теории все должно было функционировать стабильно, практика показала, что подход весьма противоречив и не дает жильцам реального права оказывать влияние на принятие решений. Ожидалось, что в жилищные ассоциации будут вовлечены жильцы, и они же займут часть мест в совете.

В течение последующих двадцати лет, пока многие жильцы принимали участие в различных кампаниях с целью получить доступ к процессу принятия решений и возможности вести переговоры со своими домовладельцами, не существовало никакого регламента, который бы способствовал этому процессу. И хотя примеры домовладельцев, которые работали бы в партнерстве со своими жильцами, существовали, это было скорее исключение, чем правило. Жильцам требовались соответствующие нормы законодательства, которые бы дали бы им реальную власть в управлении своими домами.

Отдел по жилищным услугам (The Tenants Services Authority, TSA) был создан в 2008 году как новый регулирующий орган для почти 1800 домовладельцев социального жилья, включая жилищные ассоциации, советы и кооперативы Англии. Квартироръемщики с волнением и осторожностью отнеслись к подобной мере не в последнюю очередь потому, что в названии регулирующего органа наконец-то появилось слово «квартироръемщики»

Национальный Голос квартиросъемщиков (The National Tenants Voice, NTV) был создан в феврале 2010 года. Данный орган состоит из Совета, в который входят 50 квартиросъемщиков, в Правление входит 15 человек. Этот орган получил серьезную поддержку от Национальных Организаций квартиросъемщиков (National Tenants Organisations). Впервые на выполнение данных функций был направлен солидный бюджет в 1,25 фунтов(???)

TSA опубликовала свою нормативную базу, касающуюся социального жилья и содержащую шесть норм, описывающих результаты, которые необходимо было достичь домовладельцам, а также ожидания TSA как регулирующего органа. Казалось, что многие из принципов, за которые TPAS и другие объединения так долго боролись, наконец-то будут закреплены на законодательном уровне.

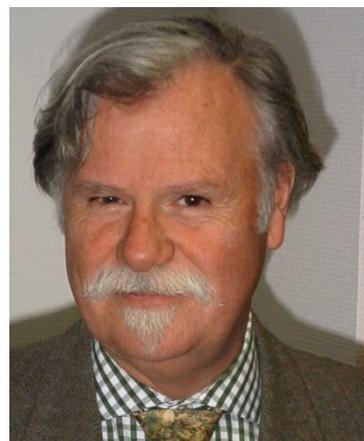
Но ситуация быстро изменилась. К октябрю 2010 года министр Коалиционного Правительства по жилищным вопросам объявил об аннулировании TSA и прекращении финансирования NTV. Агентство по домам и сообществам (The Homes and Communities Agency) было назначено новым регулирующим органом, который не будет заниматься профилактическим мониторингом на соответствие стандартам жилищного регулирования, и если жильцы считают, что данные стандарты не соблюдаются, им (жильцам) придется справляться с этой ситуацией иными способами.

Неужели мечты о совместном регулировании, в которых жильцы согласуют стандарты и задачи со своими домовладельцами, должны считаться забытыми? Даст ли новый нежесткий подход к управлению домовладельцам возможность забыть о необходимости работы в партнерстве с жильцами?

Мы уверенно заявляем, что подобного не произойдет. TPAS работал с другими национальными жилищными организациями и множеством квартиросъемщиков и домовладельцев, чтобы доказать, что усиление роли жильцов не только правильно, но и разумно. Мы стараемся донести до бизнеса аргументы за тот положительный эффект, которые может быть достигнут при качественном контроле со стороны жильцов и конструктивного привлечения домовладельцев жильцами к ответственности.

Голос английского квартиросъемщика продолжит иметь большой вес, однако многое еще предстоит сделать, чтобы удостовериться, что этот голос услышан и на него дан ответ со стороны должностных лиц. Поездка на американских горках продолжается.

Текст: Ричард Хьюилл, член правления TPAS England.
rhewgill@tiscali.co.uk
www.tpas.org.uk



Квартиросъемщики во Франции: законодательство требует улучшения Tenant participation in France; a legal frame which needs mending

Во Франции участие квартиросъемщиков в секторе социального жилья развивается шаг за шагом с 1980 года. Существуют различные положения и постановления об участии квартиросъемщиков и их представителей в местной и национальной жилищной политике.

Благодаря выборам в секторе социального жилья, жильцы ещё с 1947 года имеют право голосовать каждые четыре года за своих представителей в советах социальных жилищных компаний. Большинство кандидатов принадлежит к национальным союзам квартиросъемщиков, среди которых существуют три самых крупных. Национальная Конфедерация по Жилью, в которую входит почти 800 представителей, является крупнейшей подобной организацией Франции. Как и любые другие члены правления социальной жилищной компании, представители квартиросъемщиков могут иметь свои голоса по вопросам управления. Благодаря своему праву совещательного голоса они также играют активную роль в дискуссиях о повышении арендной платы, утверждении квартиросъемщиками бюджета.



Утвержденный в 2000 году акт о Солидарности и Обновлении городов призывает каждый французский город с населением более 3,5 тысяч человек иметь как минимум 20 процентов социального жилья от общего объема запасов. Закон также обязует создавать совместные планы по взаимодействию между владельцами социального жилья и квартиросъемщиками от профсоюзов, представленными в жилищном фонде. Основная цель состоит в том, чтобы создать «Совет по обсуждению квартплаты», который бы позволил вести продуктивный диалог по вопросам жилья и успешного взаимодействия.

В случае обновления жилья, что может привести к увеличению арендной платы, владельцы квартир должны консультироваться с представителями союзов квартиросъемщиков и заключить так называемый «местный коллективный договор аренды». Союзы квартиросъемщиков могут вести переговоры по данному вопросу, и если более 50 % проголосуют против проекта реконструкции, он не может быть осуществлен.

Фото. Все французские муниципалитеты, города и районы Парижа, округа с населением более 3,5 тыс жителей по закону должны иметь не менее 20% социального жилья от общего объёма. Так, в Трокадеро, 16-м округе Парижа, являющимся одним из самых богатых в городе, муниципалитет покупает жилье и отдает в аренду семьям с низкими доходами. Но некоторые богатые муниципалитеты, например, Нейи-сюр-Сен, где Николя Саркози когда-то был мэром, предпочитают платить штрафы, чем иметь большое количество социального жилья.



На национальном уровне французские движения квартиросъемщиков имеют право голоса по постановлениям Национальной Совещательной Комиссии (НСК) и Национального Совета по Жилью (НСЖ).

НСК подчиняется Министерству Жилищного Хозяйства и объединяет всех собственников жилья и квартиросъемщиков, которые являются представителями союзов квартиросъемщиков. Главной задачей НСК является проведение исследований, благодаря которым возможно улучшение взаимоотношений между владельцами и квартиросъемщиками жилья. НСЖ выражает на национальном уровне мнение по любому аспекту национальной политики в области жилищного хозяйства. Также одной из задач деятельности Национального Совета по Жилью является объединение всех заинтересованных лиц для обсуждения и активного участия в принятии решений в жилищной сфере, в том числе и привлечение Национальной Конфедерации по Жилью.

В теории всё это звучит оптимистично, но на практике ситуация выглядит немного по-другому. Во время последних выборов представителей квартиросъемщиков в 2010 году, несмотря на тот факт, что в них принимало участие более 4 млн семей, государственные органы власти никак финансово не поддержали национальную рекламную и агитационную кампанию в средствах массовой информации. На местном уровне собственники достигли закрепленного законодательством минимума! Но статусы членов совета не согласованы. Квартиросъемщики имеют только право совещательного голоса. Кроме того, квартиросъемщики не должны иметь задолженности по оплате коммунальных услуг, чтобы иметь возможность баллотироваться на выборах в советы квартиросъемщиков, в то время как во время политических выборов кандидаты могут иметь задолженности по налогам, например, подоходному налогу.

Существующие на данный момент во Франции стандарты участия квартиросъемщиков в принятии решений должны быть улучшены. Национальный Совет по Жилью лоббирует улучшение условий для представителей квартиросъемщиков, т.к. в последнее время всё труднее становится совмещать деятельность в союзах квартиросъемщиков и работу. НСЖ предлагает установить правовой статус представителей квартиросъемщиков, как у представителей профсоюзов, что позволило бы им заменять несколько часов от своей регулярной работы на работу в союзе. Также существует проблема отсутствия теоретической и технической базы в сфере управления жилищем, что, безусловно, также требует пересмотра.

Текст Стефании Сотизон для Национальной Конфедерации по Жилью



Участие квартиросъемщиков, опыт Италии Tenant participation, the Italian way

Италия – одна из европейских стран с самым маленьким фондом наемного жилья: около 20% от общего жилого фонда, и только 5 из них – социальное жилье.

Итальянское арендное законодательство не позволяет квартиросъемщикам принимать прямое и активное участие в процессе принятия решений и обсуждения арендной политики. Тем не менее, итальянские квартиросъемщики представлены шестью национальными объединениями нанимателей жилья, только 3 из которых играют важную

роль: SUNIA, UNIAT и SICET. Более того, каждое из этих объединения поддерживаются одним из крупных профсоюзов.

Найм жилья в секторе частного жилищного фонда регулируется Актом о Жилищной политике. Этот Акт устанавливает рекомендации по размеру арендной ставки и регламентирует создание объединений как квартиросъемщиков жилья, так и его собственников. Каждые четыре года он проходит процедуру национального соглашения¹. Эти финансовые рекомендации учитываются при заключении муниципальных соглашений между представителями квартиросъемщиков и представителями домовладельцев.

В частном жилом фонде квартиросъемщики имеют возможность прямого участия в домоуправлении через общие собрания жильцов, где обсуждаются такие вопросы, как, например, длительность отопительного сезона, вопросы парковочных мест или благоустройства территории.

Квартиросъемщики в государственном жилом секторе часто организуются в комитеты из 10-20 членов на уровне дома. Наниматели жилья имеют возможность прямого самоуправления в вопросах затрат на отопление, электричество, воду и пр. Так же члены комитета собирают со всех квартиросъемщиков заранее согласованный сбор на оплату таких услуг, предоставляемых сервисной компанией, как отопление, уборка или, к примеру, озеленение. За финансовые операции ответственность несет глава комитета. Вопросы, касающиеся обслуживания самих зданий, всегда находятся в ведении государственных органов.

Заявления от кандидатов в наниматели социального жилья рассматривает общественная комиссия. Правила строги, и потолок совокупного дохода семьи для заселения варьируется от €13 000 до €21 000. Количество детей и текущее жилищное положение тщательно проверяются, ведь у претендентов не должно быть никакого другого жилья.

¹ Соглашение между объединениями квартиросъемщиков и собственников жилья об условиях аренды жилья, действующее на общенациональном уровне

Социальная бедность в Италии растет, согласно статистике Банка Италии, и разрыв наиболее заметен в прогнозе для квартиросъемщиков. Считая долю расходов на найм квартиры или ипотеку более 30% общего дохода показателем серьезных экономических трудностей, можно сделать вывод, что 31% процент итальянских семей, которые живут в арендованном жилье имеют материальные проблемы, в то время, как только 3% семей, купивших жилье в рамках ипотечного кредита, сталкиваются с подобными затруднениями.

Жилищная политика принимается разными институтами на разных уровнях. Государство занимается законами, которые регулируют рынок частного арендного жилья, включая арендную ставку на нем. Субсидии на найм государственного жилого фонда выделяются национальным правительством, которые распределяются между 20 регионами и более, чем 8 000 муниципалитетов. Регионы принимают законы регулирующие ставку аренды для государственного жилья, а так же устанавливают критерии отбора кандидатов на заселение в такого рода жилье. В этой сложной ситуации, участие квартиросъемщиков в обсуждении жилищной политики играет очень важную роль!



Участие квартиросъемщиков должно быть расширено путем укрепления власти и расширения полномочий представителей профсоюзов. В частности, SICET считает, что доступ к коллективному урегулированию и судам по вопросам квартирной платы должен быть облегчен, что может сделать судебное вмешательство в большинстве случаев не нужным. SICET также хотели бы видеть созданным новый двусторонний орган, который состоял бы из руководителей государственных жилищных компаний и представителей профсоюзов и решал вопросы субсидий для

квартиросъемщиков, платы за обслуживание домов, а так же вопросы модернизации и повышения энергоэффективности зданий.

Текст: Массимо Петтерлин, SICET
massimo.petterlin@cisl.it



Гонконг: Реальная власть не переходит к квартиросъемщикам

Hong Kong: No real transfer of power in tenant participation

С 1950-ых годов Гонконгское правительство предоставляло субсидированное общественное арендное жилье, чтобы помочь решить жилищные проблемы групп людей с низким доходом. Участие квартиросъемщиков осуществляется в Гонконге через Консультативные комитеты по управлению микрорайонами (EMACs).

Приблизительно 30 процентов, или почти 2 миллиона из 7,1 миллиона жителей города живут в общественном арендном жилье, построенном, главным образом, Гонконгским Управлением жилищного хозяйства, НКНА.

После успешной деятельности этих комитетов с 1995 в 8 микрорайонах, EMACs теперь созданы во всех 139 жилых комплексах НКНА. Учреждение этих комитетов, в которых участвуют квартиросъемщики (EMACs) - это ответ на требование прозрачности деятельности местных жилищных офисов и использование частных компаний для предоставления разных коммунальных услуг - очистки, обслуживания и служб безопасности в пределах районов жилой застройки.

EMACs возглавляются не жителями, а менеджерами Жилых комплексов, которые являются правительственными чиновниками. Среди членов EMACs представители Комитетов по взаимопомощи (MACs), которые являются добровольными организациями, сформированными жителями из данного здания. Кроме того, EMACs включают представителя Ассоциации коммерческих квартиросъемщиков НКНА и избранных депутатов Округного муниципального совета.

Все члены Комитета назначаются на 2 года. Заседания этого Консультативного комитета (EMACs)

обычно проходят каждые два месяца. В ходе этих заседаний члены комитета вносят предложения

Управляющему жильем по вопросам обслуживания и улучшения в домах, касающиеся безопасности, аккуратности и чистоты, контроля над дорогами и автостоянками. Кроме этого, Комитеты обсуждают вопросы вознаграждений, возобновления контрактов с сотрудниками, а также составлением планов действий по обслуживанию домов. Комитеты должны отразить взгляды квартиросъемщиков на управление, включая вопросы обслуживания и ремонта зданий.

EMACs также вовлечены в оценку работы подрядчиков, которые оказывают услуги в данном жилье, а также дают различные предложения по разным сторонам жизни в микрорайоне.

Из вышеупомянутого списка обязанностей мы можем понять, что EMACs остаются совещательными органами, и нет никакой реальной передачи власти. *Жилищный управляющий* сохраняет полный контроль над управлением жильем, таким как условия аренды и регулирование окружающей среды и т.д. Принципы жилищной политики на всей территории, которые касаются квартплаты, увеличения разного рода взносов и платежей продолжают лежать на Гонконгском Управлении жилищного хозяйства.



Квартиросъемщицы в Ship Kip Mei Estate, Мэй Хо Хоусэ, Гонконг



Tai Hang Tung Estate - общественное жилищное строительство в Шек Кип Мэе в Коулуне, Гонконг. Tai Hang Tung Estate был жильем для переселенцев, построенным британским Гонконгским правительством в 1955, после того, как огонь вспыхнул за область в Тай Хан Туныге в 1952. Жилье начали перестраивать и восстанавливать в 1970-ых, в течение 1980-ых.

Финансирование обеспечено в сумме HK\$80,000/в год (~ 8,000€) для *жилищных комплексов* с 600 квартирами или меньше и 100,000 HK\$ ежегодно (~ 10,000€) для *жилищных комплексов* с 601 - 1000 квартирами. Дополнительные 100 HK\$ на квартиру в год предоставляются для всех других комплексов с более чем 1000 квартир. Половина этой суммы предназначена для прямого использования на поддержку соседского сообщества, печати информационных бюллетеней и незначительных ремонтных работ. Оставшаяся половина определяется как Центральный Резерв, за использование которого отвечает *Жилищный Отдел*. От этой половины 10 процентов предназначены для незначительных экологических работ и 10 процентов для *природных очистительных работ* и 30 процентов для разных действий по улучшению партнерских отношений между Консультативными советами и разными другими Неправительственными Организациями (NGO), чтобы улучшить добрососедские отношения в этих микрорайонах, заселенных муниципальными квартиросъемщиками (Public Rental Housing).

Согласно местным исследованиям, менеджеры и квартиросъемщики вполне удовлетворены деятельностью Комитетов. *Управляющие жильем* также принимают участие *квартиросъемщиков*, поскольку они помогают в контроле за работой по предоставлению жилищных и коммунальных услуг. Однако с другой стороны обзор НКНА с 2011 указывает, что только 37% респондентов квартиросъемщиков PRH фактически знали о ЕМАС в 2011.

ЕМАСs мог, конечно, стать более эффективным и больше представительным, если бы участники не были назначены правительством, а были избраны квартиросъемщиками в *жилищных комплексах*. Кроме того, известно, что большинство МАСs не активны, и многие даже не проводили Ежегодного Общего Собрания, чтобы выбрать новых членов в Комитет. Много еще нужно сделать, иначе чего мы можем ожидать от бездействующего Комитета, который будет не легитимным и не сможет представлять интересы других квартиросъемщиков при принятии решений в ЕМАС?

Помощник профессор ЛО Квок Юй (Доктор), Городской университет Гонконга,
sakylau@cityu.edu.hk



Доступное жилье для студентов в Москве

Moscow and affordable housing for students

На сегодняшний день проблема обеспечения жильем студентов и выпускников ВУЗов очень остра и привлекает внимание со стороны университетов и общественных организаций.

В феврале в Национальном Исследовательском Университете – Высшей Школе Экономики (Москва) при поддержке Российской ассоциации нанимателей жилья (РАНЖ) состоялся круглый стол, посвященный проблемам найма жилья молодежью. На мероприятии присутствовали как студенты и опытные квартиросъемщики, так и представители корпорации «БЕСТ-Недвижимость», одного из крупнейших риэлторских агентств Москвы. Участники обсуждали основные проблемы, с которыми сталкиваются студенты при поиске жилья, и возможные пути их решения.

Профессор Елена Шомина в процессе своего выступления поделилась российским и зарубежным опытом найма жилья, а также ознакомила аудиторию с деятельностью Международного союза квартиросъемщиков и РАНЖ. Программу круглого стола продолжил Станислав Новиченко с презентацией проекта «RentwithFriend», позволяющего студентам и выпускникам ВУЗов находить себе соседей среди ближайшего окружения и снимать квартиру совместно.

Презентации вызвали живую дискуссию, в процессе которой студенты получили большое количество полезной информации. По окончании круглого стола участники смогли ознакомиться с богатой подборкой российских и зарубежных материалов по найму жилья, собранных членами РАНЖ.

По результатам мероприятия было принято решение о создании Московского студенческого союза квартиросъемщиков, являющегося частью РАНЖ и призванного выполнять просветительскую функцию для студентов московских ВУЗов. С помощью данной организации в будущем мы планируем проводить подобные встречи на периодической основе.

Профессор Елена Шомина, вице-президент Российской ассоциации нанимателей жилья, www.ranj.ru

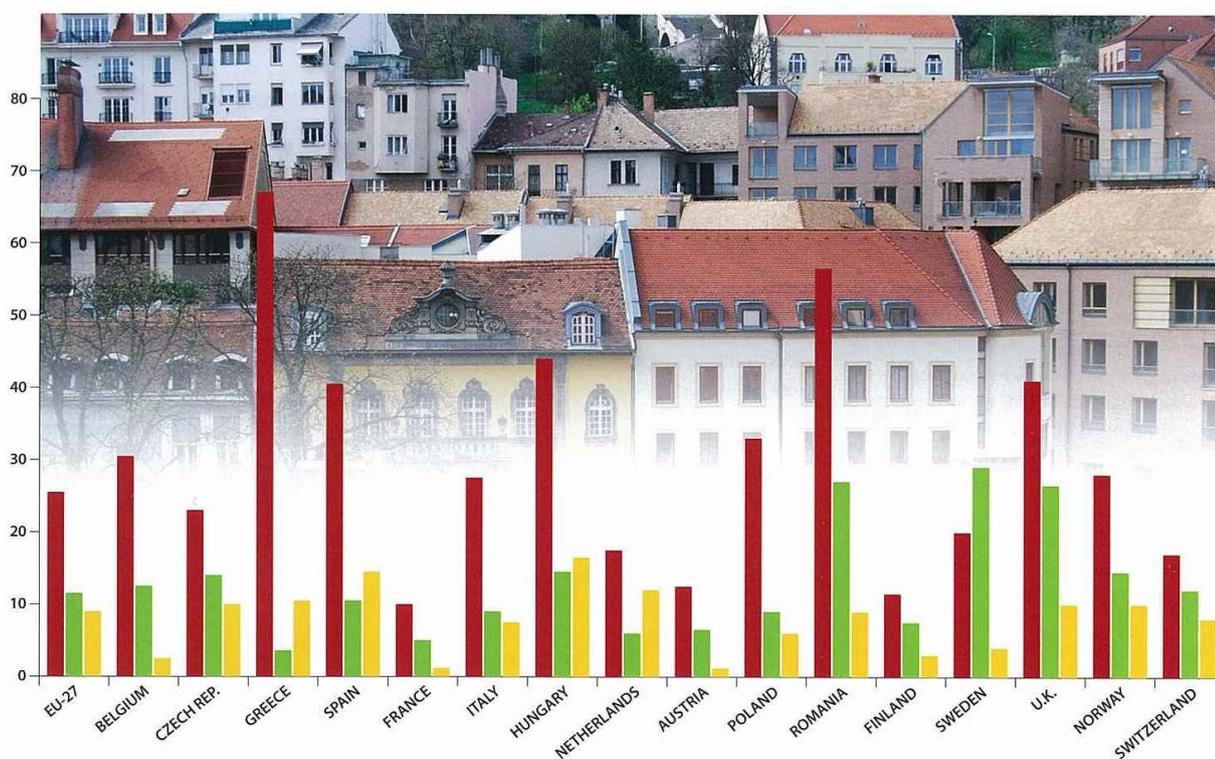


IUT на VI Всемирном Форуме Городов IUT to Naples and the World Urban Forum VI



Всемирный Форум Городов (WUF) проводится ООН каждые 2 года, начиная с 2002. Тема VI Всемирного Форума – «Будущее Городов», и IUT решили осветить проблему молодёжи и их будущего в городах. Перспективы, связанные с жильём, представляются молодёжи довольно мрачными. В любой стране молодые люди мечтают быть независимыми, обеспечивать себя сами и иметь собственное жильё. Учитывая рекордно высокие уровни безработицы в ряде стран, переезд от родителей становится долгосрочной перспективой. Это часто становится причиной напряжённости в семье, позднего получения образования и выхода на рынок труда. Как следствие, из-за нехватки жилья мужчины и женщины ждут, пока их жилищные условия станут более стабильными, прежде чем заводить детей. Ситуация с жильём для молодёжи и острая необходимость доступного съёмного жилья будут основными проблемами, которые IUT осветит на Ассамблее Молодёжи и других мероприятиях Всемирного Форума Городов. Форум будет проходить 1-7 сентября.

Дополнительная информация на сайте WUF, www.unhabitat.org > Events, а также по адресу info@iut.nu



The housing cost overburden rate by tenure, 2009. In the EU 27, for some 25 % of all tenants that rent at market rates, total housing costs exceed 40 % of disposable income. The housing cost overburden rate is the percentage of the population living in households where the total housing costs ('net' of housing allowances) represent more than 40 % of disposable income ('net' of housing allowances).

Source: Eurostat.

For full table: www.iut.nu/EU/HousingCosts2009.pdf

■ Tenant market price
 ■ Tenant reduced price, or free
 ■ Owner occupation with loan or mortgage

В ЕС не хватает доступного жилья Lack of affordable housing, says EU

Ухудшившаяся за последнее десятилетие ценовая доступность жилья, бездомность, социальная и жилищная поляризация и другие проблемы, связанные с нехваткой доступного жилья, вызывают всё большую озабоченность у властей. Кроме того, по Европе распространяется «топливная бедность». Доступ к жилью – базовая потребность человека, в соответствии Комиссией ЕС.

В условиях кризиса и роста безработицы многие страны сообщают о неуплатах по ипотечным кредитам и участвовавших случаях выселения. Государства-члены ЕС часто применяли меры по защите держателей ипотечных кредитов, материальной поддержке и улучшению обеспечения государственного и муниципального жилья. В 2009 году 12,2 % населения Евросоюза расходовали более 40% дохода домохозяйства на жильё. Процент квартиросъёмщиков, чьи расходы на жильё превышали 40% дохода, был очень высокий в Греции (67%), Румынии (57%), Венгрии (44%) и в Великобритании (41%).

В ноябре 2011 года Комиссия ЕС опубликовала доклад о стратегии «Европа 2020». В приложении к докладу сказано, что стоимость и качество жилья – ключевые компоненты, отражающие уровень жизни и благополучия, особенно для уязвимых слоёв населения. В докладе также сказано о том, что 38% людей, подверженных риску бедности в ЕС, расходуют более 40% их дохода на жильё.

Дальнейший анализ приложения к докладу Комиссии ЕС более подробно изучил жилищные расходы; арендная плата и проценты, выплачиваемые по ипотеке, составляют около 30% общих расходов на жильё, в то время как другие элементы расходов: на ремонт, техническое обслуживание, газ и другие виды расходов – составляют 70%. По данным обследования бюджета домашних хозяйств, проведённого Комиссией ЕС, жильё, вода, электроэнергия, газ и другие виды топлива являются самым важным пунктом в расходах домашних хозяйств и составляют 27,7% от общего потребления домашних хозяйств.

Диаграмма: В ЕС у 25% квартиросъёмщиков, снимающих квартиры по рыночным ценам, затраты на жильё составляют более 40% располагаемого дохода. Степень «перегрузки» затрат на жильё – это процент населения живущий в домохозяйствах, где совокупные издержки на жильё составляют более 40% располагаемого дохода. Источник: Eurostat.

Полная таблица доступна по адресу: www.iut.nu/EU/HousingCosts2009.pdf



Швеция: опасения по поводу продажи государственного жилья

Sweden: Worries over sale of public housing

Продажа квартир, находящихся в муниципальной собственности, в столице Швеции - Стокгольме, продолжается уже в течение многих лет, но в этом вопросе не так всё гладко. На прошлой неделе, несколько муниципальных жилищных компаний решили продать почти 3000 квартир в Стокгольме.

Тысячи жильцов, проживающих в Стокгольме, неожиданно получили письма с заголовком: «Ваш новый домовладелец - компания Willhem Real Estate Management». Муниципальная жилищная компания Familjebostäder, обладавшая правами собственности на это жильё, приняло решение о его продаже частной компании. Это событие вызвало возмущение квартиросъёмщиков, так как, решение о продаже, по их словам, было принято у них за спиной. Источник: Радио Швеции



Нидерланды: арендная плата возрастет на 13% для новых жильцов

The Netherlands: Rents rise 13% for new tenants

По данным Woonbond, датского союза квартиросъёмщиков, голландские жилищные корпорации повышают стоимость социального жилья примерно на 13%, когда у них появляются новые жильцы. Это соответствует примерно 55 € в месяц.

"Социальное жилье становится слишком дорогим для людей с низкими доходами, говорит директор Woonbond Рональд Папинг. Стоимость социального жилья определяется с помощью системы баллов, которые начисляются за те или иные характеристики жилья. Дополнительные баллы начисляются, например, за наличие системы центрального отопления, или за комфортность района.

Источник: DutchNews.nl

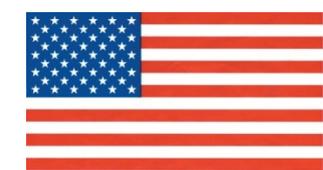


Израиль: муниципальное жильё оставлено без внимания

Israel: Years of neglected public housing

Муниципальное жильё в Израиле находится в непригодном для проживания состоянии после многих лет забвения. По данным министерства жилищного строительства, муниципальное жильё в течение последних 20 лет в стране не строилось. Начиная с 2000 года, государственный жилищный фонд для лиц, имеющих право на получение государственного жилья, упал, в результате приватизации, с 107 000 квартир до 64 000 тысяч, то есть падение составило около 40 процентов в течение десяти лет. Официально, очередь на получение социального жилья составляет порядка 2400 человек. Но, по статистике, новые иммигранты, нуждающиеся в жилье, находятся в ведении Министерства Абсорбции, которое в настоящее время имеет около 40000 иммигрантов в очереди на получение социального жилья.

Источник: The Jerusalem Post



США: Рост спроса на арендное жильё

USA: Rush for rentals

Количество домовладельцев упало с максимальной отметки в 69,4 процента в 2004 году, согласно данным переписи населения. В четвертом квартале 2011 года, их количество снизилось до 66 процентов. Это означает, что около ещё около 2 миллионов семей стали снимать жильё, несмотря на то, что из-за экономического спада многие семьи стали жить вместе, и большое количество безработных молодых людей старше двадцати живут с родителями. Около 60 процентов свободных рабочих мест были заняты людьми в возрасте от 20 до 34 – а именно они формируют основной спрос на аренду жилья, согласно данным Департамента Труда. Ограниченное предложение жилья на рынке ведет к увеличению цен, как, например в Бостоне, штате Техас и Нью-Йорке. В Сан-Франциско, арендная плата подскочила почти на 5 процентов в прошлом году.

Источник: New York Times



Марокко: ориентируясь на жильё

Morocco, focusing on housing

Дефицит жилья в стране составлял около 608 000 единиц в 2011 году, причём значительную его долю составила нехватка спонсируемого государством жилья. Это усугубляется планами Королевства по ликвидации ветхих зданий и переселение жителей в жильё надлежащего качества. Этот проект, известный как «Города без трущоб», был запущен в 2004 году и направлен на переселение семей из бедных районов в новые дома городского типа. Программа, которая сейчас оказывает значительное влияние на жизни 1,75 миллионов людей, ознаменовалась значительным прогрессом в достижении поставленных целей в рамках данной программы. Источник: Oxford Business Group

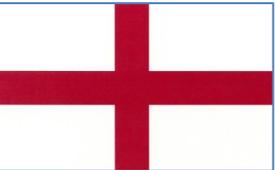


В Македонии до сих пор не признано право на жильё

Macedonia, still no recognition of Right to Housing

Второго января Македония ратифицировала Европейскую социальную хартию, но выразила несогласие со статьей 31 «Право на жильё». Кроме того, согласно статье 13 «Право на социальную помощь по жилищным вопросам», экспертная комиссия считает, что социальные пособия не являются обоснованными.

Источник: Совет Европы



Англия: Количество бездомных выросло на 14% за год

England: Homelessness jumps by 14% in a year

Количество бездомных людей Англии выросло на 14% - самый ошутимый скачок за последние девять лет - что благотворительные фонды описывали как увеличение количества случаев, связанных с восстановлением в правах собственности и переселение тысяч семей во временное жильё.

По всей Англии, 48 510 семей были признаны местными органами власти в 2011 году как бездомные, согласно данным, опубликованным DCLG 8 марта. Данные показывают, что 69460 детей или планируемых детей проживают в бездомных семьях, три четверти из этого количества уже имеют детей, остальные только планируют.

Источник: The Guardian