

Global Tenant
Журнал для квартиросъемщиков и о квартиросъемщиках



Международный союз квартиросъемщиков: электронная почта: info@iut.nu

Перевод выполнен студентами факультета Государственного и муниципального управления Национального исследовательского университета - Высшей школы экономики (Москва): Зилей Вафиной, Мариной Сапуновой, Максимом Семеновым, Аленой Волковой, Дарьей Жмурко, Маратом Хасановым, Верой Гошкодеря, Ксенией Осиповой, Анной Коллеговой, Анастасией Смирновой, Ариной Миксюк и Сергеем Хохлачевым. Редактор русскоязычной версии журнала - Карпова Полина.

The translation from English into Russian was provided by students of Public Administration Faculty . National Research University - Higher School of Economics, Moscow.

Молодежь и здесь и там - Young adults matter, here and there

Несколько недель назад – 3 октября в Брюсселе в Международный день квартиросъемщика, который совпал со Всемирным днем хабитат, я встретился с друзьями Международного союза квартиросъемщиков. Тема нашей встречи «молодежь и доступное съемное жилье» могла затронуть многих, и была интересна широкому кругу лиц. Мы с удовольствием отметили, что многие члены МСК по всему миру также заинтересовались этой темой.

Почему у молодежи во всем мире всегда возникают большие трудности в поиске доступного жилья? Или это закон природы? Да, действительно, на сегодняшний день многие молодые люди моложе 25 лет не имеют возможности для покупки или даже аренды жилья. Но если задуматься, даже те, кому сейчас за 30 не могут себе позволить себе купить или арендовать жилье – как мы можем мириться с этим? Кроме того, молодые люди старше 20 лет обычно покидают родительский дом для обучения или работы. Такая плачевная ситуация вызвана структурными проблемами и отсутствием политической воли. Хотя обеспечение граждан доступным жильем, или, по крайней мере, помощь в получении жилья - это обязательство каждого государства или региона и точка!

Как раз накануне Дня квартиросъемщика я имел честь посетить Южную Африку, сначала Кейптаун, а затем Дурбан, где Организация гражданских свобод, являющаяся членом МСК, ведет активную работу. И если у нас в Европе есть проблемы с жильем, то насколько серьезные жилищные проблемы существуют в Южной Африке! Но и там желания людей остаются теми же: желание уехать из дома, чтобы учиться или работать, а затем создать семью. В Дурбане, как впрочем, по всей Африке, для многих молодых семей в маленьких городках есть только одна альтернатива – совместное проживание с родителями, а чаще всего еще и бабушками и дедушками в 2-3 небольших комнатах.

Иногда для того, чтобы объективно оценить ситуацию, просто необходимо проводить сравнения.

Магнус Хаммар
Генеральный секретарь МСК



Календарь Calendar

February 8-10: 6th Australasian Housing Researchers' conf. in Adelaide
Febr. 27-March 1: 2nd World Conference on Women's Shelters, Washington D.C.
April 10-12: Housing California Annual Conference, in Sacramento
April 21-22: Contemporary Housing Issues in a Changing Europe, Galway Ireland
April 25-26: Annual Swedish national housing meeting, in Gävle
June 11-15: 2012 World Indigenous Housing Conference, Vancouver Canada
June 12-14: CIH Annual Conference and Exhibition, Manchester England
June 15-17: National Conference of the Swedish Union of Tenants, in Stockholm
June 24-27: ENHR Conference 2012 in Lillehammer, Norway
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
Sept. 24-26: 73rd UN ECE Session of the Com. on Housing and Land Management, Geneva
October 1: International Tenants Day
Oct. 30-Nov. 2: 7:th National Australian Housing conf. In Brisbane

Каково будущее социального жилья в Великобритании? What future for social housing, in the UK?

Более ста лет идея об обеспечении населения жильем была ключевой в политике Великобритании: от обещания, данного премьер-министром Ллойдом Джорджем о «домах, достойных героев» до мечты Маргарет Тэтчер о демократии, основанной на частной собственности. Но никогда прежде эта идея не играла такой важной роли, как сегодня. Выясним, почему.

Исторически так сложилось, что электорат Лейбористской партии обычно проживал в муниципальных домах. В то время как сторонники Консерваторов – в основном были частными собственниками жилья. Так. Однако для любого молодого парламентария-лейбориста, работавшего на избирательных участках в начале 1980-х гг., было неожиданностью узнать от верных сторонников партии, что нет смысла рассчитывать на голоса собственников жилья, так как они по определению голосуют за Тори. Для Тони Блэра это был знак того, что его партия потеряла всякую связь с жизнью обычного работающего населения.

Миллионы людей к тому времени имели собственное жилье или собирались его приобрести. Неужели либералам было нечего им предложить? Сторонникам Блэра в северо-восточном избирательном округе, которые боролись с критическим уровнем безработицы в некогда добывающих районах, необходимы были гарантии предоставления семьям работников приличного муниципального жилья по разумной цене. Но Блэр ясно выразил свое мнение в тот момент: «Лейбористская партия больше не будет помогать за счет государственных средств ее членам, пока они не станут вести диалог с собственниками жилья, в частности, на юге Англии. Прозрение Блэра было сравнимо с революционным решением правительства Тэтчер по «праву выкупа» муниципального жилья.

Предоставление нанимателям социального жилья возможность выкупа его у муниципалитетов с огромной скидкой стало знаковым событием всей эпохи правления Маргарет Тэтчер. Более 2 миллионов квартиросъемщиков (многие из которых были сторонниками Лейбористов) использовали эту возможность.

В то время это выглядело, как осуществление давнишней мечты партии Консерваторов, которые впервые заговорили об этом в 1930-х гг., обозначив ее термином «демократия, основанная на частной собственности». Парламентарии-консерваторы гордились тем, что обычные рабочие семьи теперь обладали имуществом, которое затем могли передать по наследству своим детям, а их дети в свою очередь, имели возможность улучшить свои изначально скромные условия жизни.



Курс на проведение такой политики взял предшественник Маргарет Тэтчер, Эдвард Хит, вначале 1970-х гг., несмотря на то, что по указу министра уже с 1936 г. местные власти были вправе продавать муниципальное жилье.

До этого времени главы муниципалитетов по закону 1919 г. были обязаны строить социальное жилье в рамках кампании Ллойда Джорджа «Дома, достойные героев», вызванной беспокойством о бедственном материальном положении военных новобранцев.

Однако только с окончанием Второй Мировой Войны началась настоящая эпоха строительства муниципального жилья. Либеральное правительство Клемента Эттли в послевоенное время построило более миллиона домов, взамен разрушенных Гитлером, 80 % процентов которых были муниципальными.

Бум жилищного строительства все еще продолжался, когда в 1951 г. Консерваторы вновь пришли к власти. К концу десятилетия начался снос городских трущоб, миллионы людей были переселены из тесных, захудалых построек в построенные специально для этих целей жилые кварталы или отдельные многоквартирные дома. Новое поколение людей почувствовало прелесть централизованной канализации, палисадников и задних дворов и озелененных жилых районов, где, как гордо заявляли планировщики, из любого окна можно увидеть деревья.

К началу 70-х гг. высотные здания и небоскребы, казавшиеся еще недавно совершенно новыми и фантастическими, стали мрачным символом упадка и беззакония. Городские муниципалитеты были пронизаны коррупционными связями, разоблачены финансовые сговоры между политиками и застройщиками, существовали некачественные стандарты строительства домов, возводимых в подобных условиях. На этом фоне программа «право выкупа» начала сворачиваться на этапе, когда продажи муниципального жилья выросли с 7, 000 в 1970 г. почти до 46,000 в 1972 г.

Однако это не было инициировано непосредственно Лейбористами. Более того, в 1977 г. лидер лейбористской партии Питер Шор опубликовал «Зеленую книгу», в которой одобрял частное владение жильем, называя его «здоровым и естественным желанием», которое «должно быть реализовано». Он также снабдил «книгу» схемами, предназначенными для собственников жилья, поясняющими движение по имущественной лестнице, а также описывающие рост ассоциации и движения жильцов. При этом Шор понимал, что удовлетворение потребностей населения в жилье все еще ложится на местные власти. Однако все о чем он говорил оказалось неактуальным с введением «Закона о жилье» 1980 года и спровоцированного им «права выкупа».

Лейбористы, склонявшиеся к левым идеям, под руководством Майкла Фута выступали резко против «права выкупа», аргументируя это тем, что подобная стратегия ведет к критическому уровню сокращения муниципального жилищного фонда. Кроме того, они боялись, что если рабочий класс станет «по-тэтчеровски» имущественно обеспеченным, то это будет означать конец лейбористской идеи о государстве всеобщего благоденствия.

Блэр пришел к власти в 1977 г., когда все эти идеи были уже позабыты. Новый лидер с энтузиазмом воспринял идею о выкупе муниципального жилья арендаторами, видя в этом главную задачу партии: помощь рабочему классу в получении реальной опоры на имущественной лестнице, а не обеспечение низких ставок арендной платы.

Премьер-министр Тони Блэр и канцлер казначейства Гордон Браун во время своего правления создали условия для настоящего ценового бума на муниципальное жилье, поддерживаемого дешевыми кредитами и дефицитом доступного арендного жилья.

Кампания по «праву выкупа», как и предсказывали многие лейбористы, привела к резкому сокращению муниципального жилищного фонда. Все это усугублялось запретом последующего правительства вкладывать доходы, полученные муниципальными властями от продажи домов в строительство новых.

«Жилищный пузырь» подпитывало еще и возникшее явление «купить чтобы сдать», когда спекулянты выкупали ветхое социальное жилье для дальнейшей перепродажи по более

высоким ценам. Оставшиеся муниципальные жилые районы быстро превратились в убежище для самых бедных слоев населения, так как семьи со средним достатком продавали свое имущество и переселялись. Люди, жившие в муниципальных домах, в основном жили на государственные пособия, трудились на низкооплачиваемой работе или имели проблемы с алкоголем и наркотиками. К концу периода правления Лейбористов рост числа беженцев и мигрантов создал дополнительную нагрузку на политическую систему.

Усилия по строительству социального жилья на закате правления Гордона Брауна были обречены, по заявлению наблюдателей они были слишком малы и несвоевременны. А затем и кризис банковской системы окончательно разрушил надежды многих граждан со средним достатком на приобретение собственного жилья. Высокие ставки по ипотечным кредитам вынудили многих людей, не достигших среднего возраста, выплачивать огромные суммы за дорогостоящее арендное жилье.

Сегодняшнее коалиционное правительство понимает, что жилищный кризис – это одна из главных проблем, с которыми оно столкнулось. Министр по жилищному хозяйству консерватор Грант Шаппс дал определенный импульс для роста объемов строительства жилья, которые упали до минимальных показателей в последние десятилетия, предоставив больше земельных участков и снизив планировочные ограничения. Однако он также вызвал панику со стороны жилищных ассоциаций, объявив конец эпохи гарантированного или пожизненного найма, утверждая, что это приведет к повышению социальной мобильности населения и позволит населению свободнее перемещаться по стране в поисках работы. Пока рано говорить о том, привели ли вводимые нормы к ожидаемому эффекту.

Однако **хорошим поводом для возвращения Лейбористов к власти** стал бы поиск решений в вопросе о завышенных ценах на аренду частного жилья. Некоторые левонастроенные политические силы могли бы надеяться, что это вновь приведет к началу строительства муниципальных домов, так как коалиционное правительство не имеет единого мнения по этому вопросу.

Но вне зависимости от того, кто победит на следующих выборах, уже нет никаких шансов на то, что правительственные министры как в былые времена с гордостью будут перерезать ленточки на церемонии открытия новых огромных кварталов муниципального жилья на окраинах города. Времена и надежды тех избирателей, которые жили в стране, где навязчивой идеей были цены на жилье, изменились.

Брайан Уиллер

Би-би-си, 4 августа 2011



Tenant's Day 2011: Little action in sight to solve young adults' housing situation

День квартиросъемщика 2011: Отсутствие активных действий для решения жилищных проблем молодежи

Тема «Доступного съемного жилья для молодежи» затронула многих членов Международного Союза Квартиросъемщиков по всему миру. Это тема, которая затрагивает многих –молодежь, имеющую проблемы с жильем или же родителей живущих совместно с тридцатилетними детьми, которые, в свою очередь, не могут позволить себе приобрести собственное жилье. Люди старше пятидесяти также сопереживают по данной проблеме, поскольку помнят, какого это быть молодым человеком, готовым покинуть родительский дом.

Целый день конференции МСК, проводившейся в Брюсселе в Международный День Квартиросъемщика проходил в противовес официальным данным Евростата, показывающих, что фактически половина всей молодежи Европы в возрасте от 18 до 34 лет, а именно, 46%, до сих пор проживает со своими семьями в 2008 году. В настоящее время цифры определенно выросли. День Квартиросъемщика первоначально берет свои истоки от Дня ООН-Хабитат, официально закрепленного дня Организацией Объединенных Наций. Эта дата – первый понедельник октября был официально закреплена в 1986 году Международным Союзом Квартиросъемщиков как День Квартиросъемщика.

Более 25 выступающих говорили не только о сложности жилищной ситуации молодежи в Европе, но и путях решения жилищных проблем. В мероприятии приняли участие более чем 130 делегатов из 18 стран, включая представителей различных Европейских исследовательских институтов, а также Европейскую Комиссию и Европейский Парламент, которые имеют свою штаб-квартиру в Брюсселе. Несмотря на то, что Европейская Комиссия ведет борьбу с социальной маргинализацией путем проведения многочисленных программ и выделения средств через фонды, жилищная изоляция, которая, пожалуй, является одной из наиболее очевидных и определенных форм социального отчуждения, остается незатронутой.

Согласно принципу субсидиарности, **жилищная сфера** входит в перечень полномочий национальных правительств. Однако по данному направлению практически не происходит никаких действий! Если же что-то и происходит, то действия, прежде всего, касаются строительства жилья для граждан с достатком. Молодые люди в большинстве случаев должны полагаться на родителей, родственников, рынок поднайма или же друзей, с которыми они могли бы вместе снимать жилье. Самыми же плохими вариантами являются hostels, приюты или в худшем случае – улица.

Похожая ситуация наблюдается в **США, Австралии и Канаде**. В конце июня, Бюро переписи населения США сообщило о чистом увеличении домохозяйств перешедших в сферу аренды в количестве 1 миллиона 400 тысяч, что является 4% увеличением в общем количестве съемного жилья по сравнению с 2010 годом. В отчете говорится, что большая часть спроса приходится на глав семьи моложе 30 лет, которые во времена



экономической нестабильности приняли решение отложить покупку собственного жилья в пользу аренды.



Sven Bergenstråhle, IUT

«Данные заявления не являются просто показухой», заявил президент Международного Союза Квартиротсъемщиков Свен Бергенштрале, подкрепляя свои слова несколькими международными соглашениями, договорами и конвенциями, которые уже закрепляют право на жилье.

«Каждый человек имеет право на уровень жизни, необходимый для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи, включая такие элементы как пища, одежда и жилище...

Это текст Всемирной Декларации ООН по правам человека, а также Конвенции ООН об экономических, социальных и культурных правах. Подобным образом, статья 31 обновленной Европейской социальной хартии, затрагивает такие положения как доступ к жилью и защита от бездомности, а также закрепляет необходимость доступного жилья.

Господин Бергенштрале особо отметил, что «данные соглашения должны быть реализованы на практике, и они распространяются

на всех граждан, включая молодежь. Наверняка можно сказать, что что-то в этом мире не так, если практически каждый второй молодой человек проживает вместе с родителями».

Клаудио Акиоли, глава секции по вопросам жилищной политики ООН-Хабитат в Найроби, представил **«Глобальную жилищную стратегию 2025»**. ООН-Хабитат пытается решить проблему предоставления доступного жилья для всех граждан, а также равный доступ к получению жилья.



Claudio Acioly, UN Habitat

«Арендное жилье – это важная тема не только для развитых стран, но и возможно более важная для развивающихся. Для стран, большинство населения вынуждено снимать жилье практически не имея никаких жилищных прав», - заявил г-н Акиоли. «На территории одной из самых больших трущоб Африки, Кибера Найроби, на долю арендного жилья приходится 95% всего жилого фонда».

Более того, на территории стран ЦВЕ, где рынок арендного жилья фактически исчез после 1991 года, в настоящее время бушует жилищный кризис, частично вызванный недостатком жилья, в частности недоступностью арендного жилья. В заключительной части своей речи г-н Акиоли высказал следующее: «Страны с большим процентом собственников жилья и ограниченным выбором формы владения жильем чаще сталкиваются с проблемой доступности жилья».

IUT protests against plans to evict rioter's families in the UK Международный союз квартиросъемщиков выступает против выселения бунтующих семей в Великобритании

«Мы выгоним осужденных мятежников и их семьи» - такова была предсказуемая реакция английских собственников социального жилья на произошедшие в августе мятежи. Министр по жилищному строительству Грант Шапс и другие члены правительства поддержали общее мнение.



МСК в письме министру Шапсу поставил такой способ коллективного наказания под сомнение. МСК считает, что, безусловно, необходимо наказывать самих бунтовщиков, а не их семьи, которые очевидно уже и так пострадали. Представители МСК также поинтересовались у господина Шапса, как, по его мнению, выселение поможет решению проблемы в долгосрочной перспективе. Окажутся ли эти семьи на улице или эта «проблема» будет передана другим представителям местной власти?

В ответном письме министерство Шапса ответило, что существующим законодательством за грубое нарушение общественного порядка предусмотрено выселение как для лиц, непосредственно принимающих участие, так и для членов их семей. Более того, правительство считает абсолютно справедливым то, что родители несут ответственность за действия своих детей. Правительство также настаивает на том, что квартиросъемщики, выселенные за антисоциальное поведение, становятся бездомными по своей вине и поэтому местные власти не обязаны предоставлять им новое жилье.

МСК согласен с тем, что родители должны нести ответственность за поведение детей, но всем известно, что это не так легко, особенно когда речь идет о 17-18-летних подростках. Не нужно быть гением или родителем, чтобы понимать то, что поведение подростков не всегда соответствует нашим ожиданиям. Мы также можем допустить, что многие дети не очень близки со своими родителями и возможно, по многим причинам, проводят больше времени вне дома, чем с родителями. Выселение всех членов семьи только ухудшит положение вещей.

МСК настаивает не том, что ни в Англии, ни в любой другой стране с коллективными выселениями мириться нельзя.

Текст: Магнус Хаммар, МСК

- По словам Брета Тиле со-исполнительный директор Глобальной инициативы по экономическим, социальным и культурным правам, коллективные выселения представляют собой грубое нарушение прав человека.

Принудительное выселение из социального жилья, в частности как средство коллективного наказания, является грубым нарушением прав человека, за которое должна быть предусмотрена ответственность.

Глобальная инициатива по экономическим, социальным и культурным правам — это международная правозащитная организация, которая посредством своей Программы по реализации права на жилье, занимается защитой и продвижением жилищных прав.

- Таким образом, мы обеспокоены заявлением правительства о том, что осужденные участники беспорядков в Лондоне и их семьи могут быть выселены из своих домов, добавил Брет Тиле. Соединенное Королевство является участником Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах, а следовательно, приняло на себя обязательство уважать, защищать и способствовать реализации права на достойное жилье. Одним из средств для выполнения данного обязательства является обеспечение социальным жильем тех, кто в нем нуждается.

- Обязательство уважать и защищать право на достойное жилье требует от Соединенного Королевства не только не подвергать жителей принудительному выселению, но и защищать их от подобных действий, говорит Брет Тиле. Очевидно, что нарушения прав человека, включая право на достойное жилье, не должно и не может быть законно использовано как средство индивидуального или коллективного наказания.

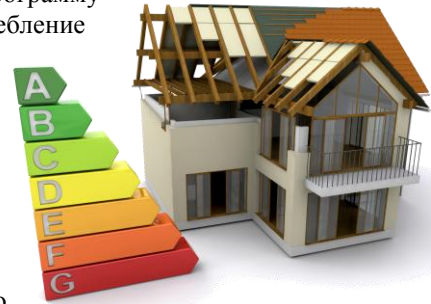
По словам Брета Тиле, также очевидно, что использование принудительных выселений в качестве наказания не только является грубым нарушением прав человека, но и ведет к большей маргинализации населения, которая в свою очередь порождает народные волнения. Именно поэтому Глобальная инициатива призывает власти пересмотреть эти вопиющие и незаконные меры. Если в конечном итоге данные меры будут осуществлены, мы призываем правозащитников и правозащитные организации приложить все усилия для того, чтобы привлечь власть к ответственности за нарушения фундаментальных прав человека.

Рисунок: Протестующие подожгли магазин в Лавендер Хилл, станция метро Клапхам Джанкшен, Англия

Housing, IUT and the EU – current issues

Жилищный вопрос, Международный союз квартиросъемщиков и Европейский союз – текущие проблемы

Директива Евросоюза об энергоэффективности (EED) представляет собой законопроект Европарламента, предлагаемый к внесению в Европейское законодательство. Еврокомиссия предлагает программу по модернизации жилья, а страны-участницы должны к декабрю 2050 года снизить потребление энергии имеющегося жилого фонда на 80% по сравнению с уровнем 2010 года. Кроме того участники должны разработать и принять меры по стимулированию реконструкции зданий, в том числе капитального ремонта. К 1 января 2014 года, государства-участники должны разработать и обнародовать соответствующие национальные планы. Эти планы должны включать как минимум: перечень зданий в зависимости от категории строений, перечень объектов, которые должны подвергнуться капитальному ремонту к 2020, 2030 и 2040 годам в зависимости от категории зданий и индивидуальному учету потребления электроэнергии в квартирах. Докладчик Европарламента, господин Клод Турмс, предлагает внести поправку в ст. 3, о том, что квартиросъемщики не должны нести материальную ответственность.



Европейский фонд регионального развития – финансирование жилищных программ

Хотя жилищная политика по-прежнему относится к компетенции стран ЕС, Еврокомиссия наконец-то признала, что Евросоюз должен способствовать улучшению жилищных условий, по крайней мере, по двум причинам: необходимость перехода к низко-углеродной экономике и содействие социальной сплоченности. Еврокомиссия предлагает, чтобы регионы способствовали энергоэффективности в общественных зданиях и жилищном секторе без каких-либо ограничений на количество субсидий фонда, выделяемых на эти цели. Кроме того, Комиссия также позволит регионам выделять средства на социальную инфраструктуру, восстановление бедных городских общин, а также на устойчивое городское развитие. Создание доступного жилья будет играть ключевую роль для реализации этих направлений деятельности ЕС.

Государственная поддержка и социальное жилье

В сентябре Генеральный директорат Еврокомиссии по конкуренции разослал странам-участницам проект о порядке предоставления услуг, представляющих общий экономический интерес. Целью этого мероприятия стало выяснение ключевых понятий, лежащих в основе распределения государственных средств, выделяемых на предоставление общественных услуг, в том числе и финансирование социального жилья.

Прежде всего, правила предоставления государственной помощи применимы только в случае если данный вид деятельности осуществляется в рыночной среде. Кроме того, страны-члены ЕС обладают свободой действий в определении услуг, представляющих общий интерес и в выделении средств на данные услуги - но чрезмерных трат не допускается. Выделяемые средства не могут превышать сумму, необходимую для покрытия всех или части расходов, понесенных при исполнении обязательств по социальному обслуживанию, с учетом разумной прибыли. Комиссия рассматривает только те случаи, в которых объем финансовой поддержки, выделенной государствами-участниками, течение трех лет превышает € 200 000. Допускается разумная прибыль. Каждые 2 года государства должны отчитываться перед Еврокомиссией о своих действиях по предоставлению государственной поддержки.

Европейская повестка дня – социальное жилье

Право на достойное и доступное жилье – это проблема, которая затрагивает миллионы жителей Европы. Аллен Хатчинсон, член парламента Брюссельского столичного региона Бельгии и Комитета регионов ЕС, предлагает вынести на повестку дня сложившуюся ситуацию с социальным жильем.

Хатчинсон пишет «существует острая необходимость в проведении согласованной социальной жилищной политики». В Европе, где 44 млн. человек подвергаются риску бедности, и где стоимость жилья чаще всего составляет более 40% расходов домохозяйств, обеспечение европейцев доступным жильем должно быть приоритетом экономической и социальной политики ЕС и его стран-членов.

Кроме того, Аллен Хатчинсон говорит о необходимости борьбы с образованием пузырей на рынках жилья, так как это представляет собой серьезную угрозу для экономик стран-членов ЕС.

Региональная и городская политика

Сегодня более двух третей населения Европы живут в городах, и эта цифра неуклонно растет. Развитие наших городов будет определять экономическое, социальное и территориальное развитие Европейского Союза.

Результатом трех региональных семинаров, проведенных в 2010 году, стал заключительный отчет под названием «Города будущего: вызовы и перспективы дальнейшего развития». Выдержки из заключительного отчета: энергоэффективность, энергетическая бедность и пространственная изоляция, социальная поляризации и усиление сегрегации, старение населения, целостная и комплексная модель устойчивого развития городов, и мобилизации жителей.

Полный и подробный доклад на эту тему, а также на другие темы связанные с ЕС и жилищной политикой, доступен по адресу:

www.iut.nu/EU/IUT_Brussels/Reports_News/BrusselsNews_November2011.pdf

The Norwegian housing model: homeownership triumphant

Норвежская модель жилищного обеспечения: триумф собственников жилья

Ядар Сорволль

Собственное жилье – неотъемлемая часть «Норвежской модели жилищного обеспечения». Начиная с 1945 года политики, от левых до правых рьяно выступали за расширение домовладений. Возможно, это и привело к полному забвению категории съемного жилья в норвежской жилищной политике.

С 1940-х годов индивидуальная и кооперативная собственность всячески поощрялась государством. В отличие от большинства европейских стран (например, Швеции и Дании) в Норвегии после Второй мировой войны съемное жилье составляло лишь незначительную часть жилищного сектора. Норвежская жилищная политика была направлена на увеличение числа собственников жилья, для этого государство выделяло субсидии на строительство жилья, предоставляло налоговые льготы и жилищные пособия. В настоящее время 80% всех норвежских семей – собственники жилья. Более того, было подсчитано, что 95% населения за всю жизнь являются собственниками жилья в течение длительного или непродолжительного периода времени. Съемное жилье – это «временная остановка» для большинства людей, поэтому за некоторыми исключениями, норвежцы в целом не бывают пожизненными квартирносъемщиками.

Преобладающая политическая концепция собственности жилья, однако, претерпела изменения в послевоенные годы. Правящая на протяжении 1935 по 1981 г. Норвежская социал-демократическая партия – Норвежская рабочая партия, имела собственное видение домовладения. Социал-демократы рассматривали кооперативную собственность как механизм, направленный на улучшение жилищных условий в городе и на ослабление единоличной власти лендлордов. Долгосрочной целью Рабочей партии и их союзников по жилищному движению, включая Норвежскую ассоциацию квартирносъемщиков, являлась замена рынка частного арендного жилья коллективной собственностью, принадлежащей жилищным кооперативам. Идея социал-демократов состояла в том, что семьи получали право на безопасное, достойное и доступное жилье, но при этом не имели права продавать свои дома по рыночным ценам в ущерб другим. В соответствии с этой некоммерческой и неспекулятивной концепцией домовладения, вплоть до 1980-х продажа кооперативных квартир осуществлялась согласно строгим ценовым регламентам.

Политические и экономические структуры норвежского домовладения изменились в 1980-х и 1990-х гг. На смену отчасти упрощенной, ограниченной, регулируемой и субсидируемой государством аренде жилья пришла частная собственность, регулируемая рынком и семьями. Субсидирование затрат на уплату процентов Национальным жилищным банком,

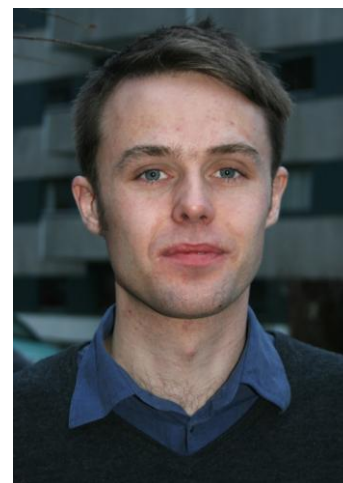


предоставляемых собственникам жилья, было упразднено, это изменение сопровождалось сокращением субсидий на строительство жилья и ростом «целевой» и рыночно-ориентированной жилищной политики по всей Европе. В это же время финансовое дерегулирование и либерализация рынка жилья предоставили домовладельцам больше свобод, но при этом увеличили их риски. В то время как Рабочая партия продолжала бороться за регулирование цен и другие ограничения на рынке жилья в 1970-х и 80-х, уже в 90-х гг. данная концепция практически была забыта. Все главные политические силы страны были согласны с тем, что собственники жилья должны иметь возможность продавать свои дома по рыночным ценам. В целом, концепция, которая гласила, что дома – это общественное благо, стоящее выше интересов отдельных жителей, была заменена на другую. Новая концепция говорила о том, что жилье является индивидуальным благом, которое направлено на удовлетворение потребностей жильцов.

В настоящее время политическая поддержка «норвежской модели» кажется сильнее, чем когда-либо. Хотя процент собственников жилья в Норвегии один из самых высоких в Европе, правительство все еще выступает за дальнейшее увеличение числа домовладельцев. В богатой нефтью Норвегии, которая представляет собой процветающий островок в Европе, охваченной кризисом и с довольно туманными перспективами, правительство всячески способствует тому, чтобы малообеспеченные группы населения приобретали жилье в собственность. Можно утверждать, что такая сильная поддержка собственности привела к тому, что съемное жилье кануло в лету. В любом случае, кажется, существует надежда на перемены в государственном подходе к найму жилья. Во-первых, в то время как государство каждый год предоставляет миллиарды налоговых льгот собственникам, подобная благосклонность не проявляется по отношению к нанимателям жилья. Таким образом, реформа жилищного налогообложения необходима, чтобы нивелировать эту несправедливость. Во-вторых, похоже, существует проблема этнической дискриминации в секторе съемного жилья.

В-третьих, становится очевидной необходимость создания сильной ассоциации квартиросъемщиков национального масштаба. Это способствовало бы усилению позиции нанимателей на рынке жилья и усилило бы их политическое влияние. Однако, согласно недавно высказанному мнению общественного комитета, финансовая поддержка государства является необходимым условием для обеспечения нормального функционирования организации нанимателей жилья. Это объясняет то, что в норвежском жилищном секторе собственное жилье занимает доминирующую позицию, на фоне ярчайшего контраста с соседней Швецией. В ней около 500000 семей являются членами национальной Ассоциации квартиросъемщиков.

Ядар Сорволль, доктор наук, научный сотрудник Норвежского центра социальных исследований и Северного центра передового опыта в области обеспечения исследований.



Ядар Сорволль

Фото: Улица Карла Йоханса в Осло в преддверии Рождества
Магнус Хаммар, МСК

Spain: a Rental mediation programme

Испания: программа поддержки аренды жилья

В Конституции Испании провозглашается "право на достойное жилье", но долгое время приоритетом государственной жилищной политики Испании была единственная форма владения жильем – собственность. Что касается других форм, то они не очень доступны тем, кто не может позволить себе или не хочет приобретать жилье в собственность. Вмешательство государства ограничено рыночными механизмами, в частности мерами финансовой поддержки посредством снижения процентных ставок ипотеки, субсидий, а также налоговых льгот для собственников жилья.

В масштабах страны 82 % всей недвижимости находится в частной собственности (это второй по величине показатель в Европе), около 8 % жилья сдается частными лицами и оставшиеся 10 % - это социальное жилье.

Значительная часть населения пытается найти достойное жилье, среди них много людей с социальными трудностями. Непрерывный рост цен на недвижимость и аренду при неизменных зарплатах, привел к росту расходов на жилье, во многих случаях рост составил более 40%. Как следствие, появилась проблема перенаселенности и связанные с ней плохие условия проживания, прежде всего для тех, кто не может позволить себе покупку собственного жилья или не может претендовать на получение социального жилья. В 2007 году более двух миллионов домов в Испании пустовали.

«Provivienda» - некоммерческая НПО, является связующим звеном между собственниками жилья и лицами, испытывающими трудности с жильем в Испании. Целью организации является создание новых возможностей на рынке арендного жилья с тем, чтобы сделать аренду доступной широким слоям населения. «Provivienda» была создана в 1989 году, а ее главной целью было обеспечение жильем молодых людей.

Позже направления деятельности и целевые группы были расширены для того, чтобы защитить интересы других социальных групп, которые могут подвергнуться риску социальной отчужденности, а также тех, кто испытывает финансовые трудности.

Собственники жилья, как правило, настороженно относятся к сдаче своего жилья тем, кого они считают лицами с непостоянным заработком. «Provivienda» решает эту проблему путем организации страховых гарантий по выплате арендной платы, либо через страховую компанию или, чаще всего, организация самостоятельно предоставляет эти гарантии. Согласованная сумма арендной платы примерно на 20 процентов ниже рыночной, но это, тем не менее, выгодно для собственников, особенно для тех, чьи дома пустуют.

В 2010 году «Provivienda» принимала непосредственное участие в 32 различных проектах в пяти регионах Испании, предоставив жилье почти 12000 человек, и обеспечив ипотеку почти 1900 молодым людям. За последние 20 лет 87 000 человек были обеспечены жильем, зона действия программы, которая была ограничена автономной областью Мадрид, была расширена и на другие регионы. В настоящее время она действует в 25 муниципалитетах.

Более подробная информация доступна по адресу: www.provivienda.org



Increased importance of the private rented sector in England Важность частного арендного сектора в Англии возрастает

Рынок частного арендного жилья включает в себя 3.4 миллиона единиц жилья, т.е. около 16% общего жилого фонда. За последние 5 лет он вырос на 40%. Среди факторов, повлиявших на увеличение доли этого сектора, можно назвать недостаток социального жилья и высокие цены на покупку жилья. Теперь, через свои местные ассоциации, квартиросъемщики могут подать заявку на членство в недавно образованной Национальной организации нанимателей частного жилья.

Увеличение количества нанимателей частного жилья сопровождалось некоторым падением количества квартиросъемщиков социального жилья, составляющих сейчас 17% всех домохозяйств, тогда как владельцы жилья составляют 67% всех домохозяйств.

Дерегулирование рынка частного арендного жилья в 1988 году не вызвало его расширения, но при этом превратило частные договора найма в юридически незащищенные и ввело рыночные ставки. Частный найм все чаще становится единственной возможностью для многих семей. Именно поэтому спрос превышает предложение, а цены растут. Большая часть владельцев частного жилья – индивидуальные владельцы или пары, рассматривающие свою недвижимость как краткосрочную инвестицию.



Camden, London.

Только малая часть лендлордов – представители профессиональных ассоциаций и только около 50% агентств недвижимости, относятся к саморегулируемым организациям.

Достойное жилье должно соответствовать современным стандартам пригодности, структуры, энергоэффективности, а также необходимых удобств. Исследование жилья в Англии, проведенное в феврале, выявило, что около 40% частного арендного жилья не соответствует данному стандарту. Это доля больше аналогичной в социальном арендном жилье и жилье, которое находится во владении. Более того, в частном арендном секторе чаще наблюдаются проблемы сырости. Тоже самое можно сказать и о рейтинге энергоэффективности: на данный момент он самый низкий именно в этом секторе жилья.

Местные советы в Англии знают о как минимум 1477 лендлордах, которые являются поводом для беспокойства, – говорится в отчете Shelter (благотворительной жилищной организации). Организация также сообщает, что за последние два года количество жалоб на серьезные и потенциально опасные для жизни риски увеличилось на 25%. Несмотря на резкое увеличение проблем, за рассматриваемый период лишь 270 исков, поданных местными властями в отношении домовладельцев, привели к положительным судебным решениям. Многие наниматели боятся сообщать о проблемах местным властям и выяснять отношения с домовладельцами, поскольку боятся выселения из-за отсутствия гарантий против необоснованного выселения.

Причинами проблем, обозначенных выше, являются следующие: недостаток профессионализма и «умышленное невнимание» к нанимателям со стороны домовладельцев, отсутствие норм, регулирующих поведение домовладельцев, отсутствие гарантий против необоснованного выселения, пробелы в правоприменительной практике.

Изменения государственной финансовой поддержки, в частности политике по выплате жилищных пособий для малоимущих граждан, а также отмена финансовой помощи на юридические издержки добавят проблем частным нанимателям.

Законы, защищающие права нанимателей в отношении депозита, были, по сути, дискредитированы прецедентными решениями суда. Планы предыдущего правительства Соединенного Королевства по лицензированию всех частных лендлордов не были реализованы их преемниками.

Национальная организация нанимателей частного жилья была основана в сентябре 2011 г. четырьмя организациями квартиросъемщиков, действующих в Блэкпуле, Бренте, районе Лондона Кэмден и Скарборо. Цель организации - содействие продвижению профессионально управляемого, безопасного, обустроенного и доступного частного арендного жилья в экологически чистых районах. Конкретные цели включают в себя предоставление нанимателям частного жилья права голоса посредством вступления в организацию самих квартиросъемщиков и их объединений, поощрение создания групп на местах; борьба за изменения в законодательстве, стратегиях, политике и практиках для достижения цели организации. Членство в организации открыто как для отдельных нанимателей, так и их групп, а также для ассоциированных членов для других организаций.

Создатель организации Ричард Хэррод говорит о том, что местные власти чаще должны проводить **превентивные инспекции** с целью привлечения к ответственности «рецидивистов» - домовладельцев не в первый раз нарушающих права квартиросъемщиков. Тем самым мы демонстрируем то, что наниматели частного заслуживают жилье такого же отношения, что и наниматели социального жилья, а также собственники. На сегодняшний день многие наниматели боятся выселения, в случае если они попытаются отстаивать свои права.

Игнорирование законных прав нанимателей частного жилья встречается довольно часто. Организация считает необходимым введение закона о предотвращении «репрессивных выселений» нанимателей в ответ на жалобы о низком качестве предоставляемого жилья – подобные законы существуют в США, Австралии и Новой Зеландии.

Правительство Соединенного Королевства планирует использовать частный арендный сектор для размещения бездомных семей, что никак не способствует повышению качества данного вида жилья. Согласно последним данным государственной статистики количество семей, признанных бездомными, увеличилось за последний год на 10%.

Роль частного арендного сектора в обеспечении жильем английских семей возрастает.

Необходимы более сбалансированные юридические отношения между нанимателями и наймодателями. В конечном счете, возврат к гарантиям против необоснованного выселения, регулирование арендной платы, установление обязательных минимальных стандартов для проживания по аналогии с социальным жильем и введение лицензирования на национальном уровне для частных лендлордов, - вот на что надеются наниматели. Тем временем, Организация борется за ряд мер по улучшению частного арендного сектора.

Текст: Кевин Аллен, председатель Английской национальной организации нанимателей частного жилья и Группы за улучшение прав квартиросъемщиков Скарборо
Сайт организации: www.npto.btck.co.uk

Stockholm protests against privatisation of public housing

Массовые выступления против приватизации государственного жилья в Стокгольме

За последние два десятилетия приватизация стала одной из главных отличительных черт шведской жилищной политики. Школы, общественный транспорт, здравоохранение, аптеки, детские сады и т.д. согласно постановлению центральных властей были выставлены на продажу, в то время как жилье приватизировалось местными администрациями.

В целом в Швеции, в 2010 г., 46% всех шведов имели собственное жилье, в то время как, 36% арендовали жилье у частного или муниципального лендлорда. Остальные 18% проживают в квартирах, принадлежащих жилищным кооперативам. В Стокгольме 58% всего жилья арендуется (что составляет 210.000 квартир), тогда как 42% приходится на кооперативное жилье.

Власти способствуют тому, чтобы квартиросъемщики, как в частном, так и муниципальном секторе приобретали дома в собственность. Для того, чтобы подать заявку на переход дома под управление жильцов и создать кооператив, необходимо собрать квалифицированное большинство голосов (2/3). Муниципальные квартиросъемщики могут выкупать жилье с большими скидками, и чаще всего они не платят больше, чем 50-70% от рыночной стоимости. От такого предложения трудно отказаться!

К концу октября в Стокгольме 23 300 квартир (или 11% всего съемного жилья) были приватизированы. Но приватизация часто встречает на своем пути сопротивление тех, кто не хочет покупать, в частности и Шведского союза квартиросъемщиков, который опасается, что в городе останется лишь дорогое жилье, рассчитанное на людей с достатком.



Подпись к фотографии: В Стокгольме квартиросъемщики выступают против продажи муниципального жилья. Благодаря приватизации в центральной части города осталось лишь 11,000 муниципальных квартир. По информации, предоставленной журналом падение Нем&Нуга по сравнению с 2006 г. количество муниципального жилья сократилось на 50%.

Фото: Салан Алгрен

Toronto; a ground zero for new Canadian renters

Торонто: отправная точка для новых канадских квартиросъемщиков

Канада остро нуждается в новой жилищной стратегии, и хотя ее часто сравнивают с Европой в том, что касается социальных программ и моделей социальной поддержки, Канада фактически отстает от США с точки зрения проведения успешной жилищной политики. Федерация ассоциаций квартиросъемщиков крупных городов – старейшая организация квартиросъемщиков в Канаде, которая объединяет квартиросъемщиков в Торонто.

В начале 1990-х канадские власти резко изменили жилищную политику и прекратили финансировать социальное жилье на федеральном уровне. Все последующие попытки проведения политики доступного жилья (самая последняя в 2011 г.) провалились. Негативные последствия, которые сказались на канадском жилищном фонде и рынке съемного жилья легко проследить. ООН критиковала Канаду в 2007 и 2009 годах за ее бездействие в отношении жилищных проблем проблем бездомных.



К счастью, даже не смотря на то, что ситуация часто выглядит как патовая, некоторые жители Торонто прикладывают все усилия для того, чтобы выдвинуть жилищные проблемы на первый план

Между тем, сильнее всего последствия чувствуются в крупнейшем городе Канады – Торонто. Город, половина населения которого - квартиросъемщики, является отправной точкой для новых нанимателей, особенно для «новых» канадцев - мигрантов. К сожалению, их жилищные условия ухудшаются, а уровень дохода падает. За последние годы средний доход в пригороде Торонто, где находится много высотных зданий, снизился до \$6000, в то время как из-за недостаточного технического обслуживания портятся многие здания.

Арендная плата взлетела в период, когда свободных помещений практически не было. Средняя арендная плата в Ванкувере перед Зимними Олимпийскими играми 2010 года выросла в 2 раза, в то время как в Торонто лишь малая доля квартир пустовала в основном из-за кондоминизации города. Это также обусловило резкий скачок цен на жилье. И Основной удар, конечно, пришелся на фонд социального жилья. Принадлежащая городу Корпорация муниципального жилья Торонто является крупнейшим лендлордом в Северной Америке. Она была создана в 1990-е, когда экс-премьер Майк Харрис передал ответственность за социальное жилье с уровня провинций городам и муниципалитетам.

После этой передачи многие здания постоянно находятся в плохом состоянии. Вспышки постельных клопов охватывали целые дома, в то время как правительство не спешило решать эту проблему. Социальные услуги для таких строений в большинстве случаев не оказываются, что приводит к высокой напряженности в обществе, накоплению проблем и конфликтам между

соседями. К сожалению, квартиросъемщики социального жилья – просто счастливики. В провинции с населением в 1,3 млн. человек, почти 150 000 стоят в очереди на получение социального жилья, из них 70 000 живут в Торонто. Сейчас среднее время ожидания увеличилось до 10 лет.

Недостаточное финансирование вкупе с отсутствием стратегии стало главной проблемой. В 2008 году канадское федеральное правительство выделило 1,9 млрд. \$ (или 1,4 млрд. евро) на 5 лет на жилищное строительство десяти провинциям. Но даже эти деньги были выделены с большим трудом, при этом контроль за расходами достаточно серьезный. Поэтому сегодня израсходовано лишь \$500 млн. Недавно провинции и федеральное правительство согласились на финансирование с меньшим количеством оговорок и условий, однако возобновилась борьба между уровнями правительства, что привело к задержке 108 млн. \$, выделенных для Торонто. Деньги необходимы для того, чтобы сравнять разрыв между строительством наемного и всего остального жилья. Только 8% всех новостроек в Торонто за последние 5 лет были построены специально для сдачи внаем, а 92% – это обычные жилые или кооперативные дома. Спрос на жилье продолжает расти, а предложение значительно отстает и это еще больше уменьшает количество доступного жилья.



Очень низкая явка избирателей среди квартиросъемщиков является одной из возможных причин того, что федеральные, провинциальные и муниципальные власти, не выносят жилищные проблемы на первый план. 6 октября 2011 года прошли провинциальные выборы, но

борцы за жилищные право могли даже и не знать об этом. Около десятка жилищных агентств в Торонто провели месячную серию мастер-классов, обсуждений, дебатов, показов фильмов и встреч на высшем уровне для распространения информации о проблемах жилья, в результате чего привлекли сотни квартиросъемщиков к участию. Пока мы добились успеха лишь в СМИ, но мы знаем, что формирование движения квартиросъемщиков займет много времени. Мы продолжим активные действия и будем брать пример с наших друзей из Международного союза квартиросъемщиков, а также по всему миру, ища вдохновение. Вместе мы сила!

Федерация ассоциаций квартиросъемщиков крупных городов – некоммерческая организация, которая сражается за лучшую жизнь для квартиросъемщиков. Основанная в 1974 году, федерация является старейшей федерацией квартиросъемщиков в Канаде. Она состоит из ассоциаций квартиросъемщиков и индивидуальных членов. Число наших членов уже достигло 3000 и продолжает расти.

Джорджи Дент, исполнительный директор Федерации ассоциаций квартиросъемщиков крупных городов - www.torontotenants.org



Japan coping with disasters Япония пытается справиться с последствиями катастрофы



11 марта 2011 года в Японии около 400 000 строений были полностью или частично разрушены землетрясением, которое сопровождалось цунами, основной удар которого пришелся на восточное побережье района Тохоку.

Около 20 000 числятся погибшими или пропавшими без вести. Приблизительно 470 000 человек потеряли свои дома и поэтому были размещены в школах, спортивных центрах, гостиницах и т.д.

Правительство приняло решение о строительстве 60 000 единиц временного жилья, а также использовать свободные комнаты, предназначенные для сдачи (как социальное жилье, так и частное). Пять месяцев спустя, т.е. уже в августе, 20% нового временного жилья пустовало либо из-за его труднодоступности от места работы или школы, либо из-за тесноты.

Также в августе, 8 500 беженцев все еще жили в убежищах, в то время как еще 37 000 человек пользовались временным жильем. Кроме того 15 500 единиц социального жилья и 50 500 единиц частного съемного жилья использовались в качестве временных домов.

Местные органы власти сделали вышеупомянутые убежища и временные дома бесплатными для проживания на один или два

года. Что касается частного съемного жилья, то арендная плата была снижена до 60 000 иен (600 €). Для семей из пяти человек и более арендная плата была снижена до 900 €.

Социальные последствия катастрофы осложняются тем, что в зоне бедствия, включая префектуры Фукусима, Мияги и Иватэ насчитывается примерно 200 000 безработных.

Кроме того, были введены жесткие ограничения для получения временного жилья. Претенденты на получение такого жилья должны быть в числе тех, кто потерял свой дом непосредственно во время природных катаклизмов, т.е. либо из-за цунами, либо вследствие угрозы радиации, и не имеет возможности платить арендную плату. Однако, предполагается, что эти квартиросъемщики должны будут съехать в течение одного или двух лет, хотя некоторые уже сейчас находятся в тяжелом материальном положении. Жилищная политика правительства, которая не учитывала права малоимущего населения, теперь переносится и на беженцев, проживающих в зоне бедствия.

Казуо Такашима, Японское туристическое агентство, Токио

South Africa with an aspiration to house all

Правительство ЮАР намеревается обеспечить жильем всех

Сразу после обретения независимости в 1994 году правительство ЮАР взяло на себя обязательство обеспечить своих граждан жильем, главным образом, посредством программ субсидирования жилья, которые оказались весьма дорогостоящими. Тем не менее, примерно 90% жителей страны не могут себе позволить покупку жилья по рыночной цене.

Преамбула «Новой жилищной политики» 1994 года гласит: «жилье в стране является одной из серьезных проблем, с которыми сталкивается Правительство национального единства. Масштабы проблемы вызваны не только катастрофической нехваткой жилья, отчаянием и недовольством бездомных, но также чрезвычайно сложной бюрократической системой, административными, финансовыми и институциональными рамками, унаследованного от предыдущего правительства».

Первое правительство Нельсона Манделы подсчитало, что всего лишь около 58 % всех домохозяйств, или 4,8 миллиона семей было обеспечено жильем, как в форме собственности, найма или формальных контрактов на их проживание. В 1994 году около 18% всех домохозяйств, или 7,4 миллиона человек жили в скваттерских поселениях¹, лачугах, или в условиях перенаселенности в городских квартирах без официального права на их проживание. В 2010 году по-прежнему примерно 13% или 1,1 миллиона человек жили в таких неподобающих условиях.

С момента обретения независимости собственное жилье стало преобладающей формой обеспечения граждан жильем, частично это объясняется тем, что у коренных африканцев до 1994 года не было права на покупку или получение собственности в городе. С тех пор правительство выделило средства на строительство 2,4 миллиона домов, которые предназначались для нуждающихся граждан. Если вы являетесь гражданином ЮАР, вам больше 18 лет, у вас есть иждивенцы и вы имеете право на государственную поддержку, вы будете включены в список очередников на получение бесплатного жилья или жилищной субсидии.

Многие люди, которые в рамках этой программы получают дома, вместо того, чтобы жить в них, они сдают свое жилье другим, а сами продолжают жить в неформальных поселениях. Предполагается, что 90 процентов субсидируемого правительством жилья построенного за последние 15 лет, занимают люди, которые не имеют оснований претендовать на государственную поддержку.

Но до сих пор семнадцать лет спустя, 90 % населения не могут позволить себе покупку жилья. Законное право на жилье в ЮАР было закреплено в 1997 г. в Законе о жилье, а в 2000 г. и в национальном Жилищном Кодексе. Конституция 1996 г. также недвусмысленно гарантирует право на достойное жилище «Каждый человек имеет право на доступ к адекватному жилью, а государство должно принимать разумные законодательные и другие меры, в рамках имеющихся ресурсов, для обеспечения последовательной реализации этого права.



Правительство субсидировало строительство 2,4 млн. домов, из которых большинство представляют собой 1-или 2-спальные дома по 40-50 м², как эти дома за пределами Кейптауна.

¹ скваттер - лицо, самовольно захватывающее чужую землю или поселяющееся в чужом доме, как правил незанятом или государственном (прим. редактора).

Недавняя конференция, организованная Фондом Социального Жилья Южной Африки, которая состоялась в сентябре в Кейптауне, собрала специалистов из многих африканских стран, а также из США и Европы. Правительство ЮАР оценивает нехватку в 2,1 миллионов единиц жилья, а это значит, что около 12,5 миллионов человек, многие из которых живут в одном из 2 700 неформальных поселений в Южной Африке, испытывают острую потребность в жилье. Каждый год строится лишь 220 000 жилых домов, что удовлетворяет потребности только 10% нуждающихся.

Однако способность правительства предоставлять нуждающимся семьям полностью или частично субсидированное жилье ставится под сомнение.

- Приятно верить в то, что жилье является общественным благом, которое государство в состоянии предоставить всем гражданам. Это заставляет нас чувствовать, что мы добились прогресса. Но, к сожалению, с экономической точки зрения это невозможно, и в конечном счете, если мы не исключим жилье из «социального пакета», то нас постигнет участь Греции, - говорит Рори Галлочер, исполнительный директор социальной жилищной компании Йоханнесбурга (JOSHCO).

Рынок съемного жилья в ЮАР составляет лишь 17-20% жилищного рынка. Этот сектор включает в себя все возможные виды жилья: от лачуги в сельском дворе до сдаваемых частными собственниками квартир в городах. Более 40% нанимателей живут в трущобах. С европейской точки зрения, доступ на нормальный рынок арендного жилья большинству населения закрыт.

В окрестностях Кейптауна средний размер арендуемой квартиры составляет лишь 8 м², а плата за нее обычно находится на уровне 700 рэндов в месяц. В среднем стоимость аренды квартиры площадью 40 м² в центре города составляет примерно 3,500 рэндов или €300, в то же время, 55% всех южноафриканцев имеют доход менее 3,500 рэндов в месяц. 75 % из тех, кто зарабатывает R 3 500 или менее, живут в собственных квартирах и лишь 15% являются нанимателями. Оставшиеся 10%, согласно информации Nedbank не платили арендную плату.

Хотя собственность является наиболее привлекательным вариантом, разработанная правительством "Национальная стратегия развития рынка арендного жилья» предполагает строительство 100 000 квартир в период 2007/08 - 2011/12. Правительственные чиновники утверждают, что это позволит расширить рынок арендного жилья на 50%. Таким образом, арендное жилье имеет в ЮАР шансы на успех.

Организация защиты гражданских прав была основана в 1984 году, Билли Наиром (1929-2008), одним из последователей Нельсона Манделы. Билли Наир создал организацию через два месяца после освобождения с острова Роббен, где он отбывал 20 срок в блоке для политических заключенных. Сегодня организация представляет собой НПО, возглавляемое известным специалистом по жилищным вопросам доктором Мохаммедом Икбал Сайедом. **Организация защиты гражданских прав** является членом Международного союза квартиросъемщиков с 2005 года.

Офис организации, который расположен в центре Дурбана, является известным центром помощи для всех нуждающихся квартиросъемщиков, особенно в Юго-Восточной провинции Квазулу/Наталь. Но организация также оказывает помощь квартиросъемщикам по всей стране, в том числе проводит семинары по всей стране для поддержки и обучения квартиросъемщиков. Доктор Мохаммед борется с владельцами трущоб, которые сдают разрушенные квартиры малоимущим нанимателям, а также с владельцами домов для беженцев, которым приходится платить неоправданно высокую плату за одно спальное место – смотрите фото.

Квартиросъемщики в ЮАР имеют защищенные законом жилищные права, но очень мало людей знает о том, как можно отстоять свои права при необходимости. Как член Жилищного Трибунала Квазулу-Натал доктор Мохаммед хорошо разбирается в юридических вопросах, касающихся жилья, он также хорошо знает Закон об арендном жилье.

В Южной Африке существует феодальная система отношений домовладелец-наниматель, объясняет д-р Мохамед. Жильцы страдают, проживают в квартирах с плохими или вовсе несуществующими коммунальными услугами, платят арендную плату более высокую, чем рыночная. Часто договоры не заключаются, расписки не даются, а квартиросъемщики

вынуждены платить за «благосклонность» или оставлять «задаток для получения ключей от квартиры».

Так происходит потому, что в ЮАР наблюдается нехватка жилья, а наниматели по-прежнему остаются маргинализированной группой населения, в стране пережившей апартеид. После отказа от политики апартеида правительство Манделы сосредоточилось на обеспечении семей собственными домами, поскольку большинство жителей их не имели. Обеспечение жителей собственным жильем был разумным способом для правительства Манделы помочь людям почувствовать себя защищенными. В результате была создана массовая национальная программа жилищного строительства и услуг. Правительство пообещало построить 1 миллион новых домов в течение первых пяти лет демократического правления.

- К сожалению эти меры привели к забвению рынка съемного жилья, отметил доктор Мохаммед. Правительству необходимо сотрудничать с частным сектором для того, чтобы построить больше арендного жилья для бедных.



Организация по защите гражданских прав в настоящее время занимается расследованием ужасающих условий жизни беженцев из Зимбабве, которые живут на улице Карлайл, в центральном районе города Дурбан. До 16 человек проживают в одной комнате, которая также



- Помощь нанимателям в Южной Африке может быть опасной работой, говорит д-р Саид Икбал Мохамед, Председатель Организации по защите гражданских прав. Некоторые домовладельцы приезжают собирать ежемесячную арендную плату с пистолетом в руках. Это работа опасна для жизни из-за мафиозного менталитета лендлордов. Меня много раз избивали как квартиросъемщики, так и домовладельцы, а один раз меня чуть не застрелили!

Текст и фотографии: Магнус Хаммар, МСК

Germany with the lowest birth rate in Europe

Германия: самый низкий уровень рождаемости в Европе

Большинство немецких пар вообще предпочитает не иметь детей, или ограничиваются одним ребенком. Это в то время, количество пожилых людей стремительно растет. Одним из центральных вопросов обеспечения комфортного проживания в городе является создание благоприятных условий для детей и семей, а также для сосуществования старых и молодых.

Результаты последней микро-переписи населения, которая представляет собой ежегодный опрос домохозяйств, показали, что в 2010 году в Германии было 13,1 миллионов детей в возрасте до 18 лет. Десять лет назад, в 2000 году эта цифра составила 15,2 миллиона. Таким образом, в западной части страны наблюдается 10-процентное снижение рождаемости, и 29-процентное в восточной.

Родерик Эгелер, глава Федерального статистического ведомства, во время своего выступления с докладом «Как дети живут в Германии» на пресс-конференции в августе заявил:

- Это делает Германию беднейшей страной в Европе с точки зрения рождаемости.

Далее в своем докладе он говорит о том, Германия единственная страна в Европе, где дети представляют такую малую часть населения: лишь 16,5% от 81 миллиона населения страны составляют дети моложе 18 лет.

Как отмечается в докладе, **немецкая молодежь** сейчас позже взрослеет.

- Особенно это касается молодых людей, которые хотят подольше остаться в родительском доме, - говорит Родерик Эгелер. В 2010 году только каждая пятая девушка в возрасте 25 лет живет с родителями, в то время как для парней того же возраста, живущих с родителями - почти в два раза больше – 38%.

- В 1980 году только 21% всех 25-летних западных немцев жили со своими родителями, по сравнению с 30-процентным показателем 2010 года, заявил Эгелер.

Причинами **бездетности** среди современной молодежи являются безработица, нестабильные заработки, а также общая экономической нестабильность. Таковы результаты опроса, проведенного Лейпцигским институтом исследований рынка в августе. Многие пары хотят укрепиться и обосноваться в своей профессии, сделать первые шаги в карьере, прежде чем иметь детей. Кроме того, несовместимость работы с семьей и нехватка детских дошкольных учреждений является одной из главных причин низкой рождаемости в Германии.



Опрос также показал, что 85% респондентов хотели бы, чтобы рабочие часы позволяли совмещать работу и семью, признавшись, что продолжительность рабочего времени является одной из главных причин нежелания иметь детей. Две трети опрошенных хотели бы лучшего ухода за детьми в детских садах, а также благоустройства жилых районов, в частности говорилось об увеличении числа игровых площадок.

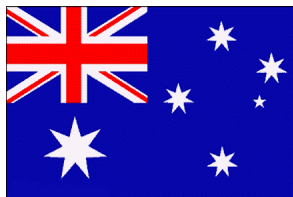
Рост арендной платы в Берлине. В мае 2011 года был опубликован новый индекс арендной платы, который согласно информации, предоставленной ассоциацией квартиросъемщиков Берлина, указывает на то, что рост арендной платы наблюдается во всех частях Берлина. В целом чистая арендная плата увеличилась почти на 4%. Значительно выросла плата за аренду квартир в старых зданиях, построенных до 1918 года, а также на квартиры площадью от 40 до 90 кв. м в престижных районах.

Основными причинами роста арендной платы являются недостаточное предложение с одной стороны и высокий спрос, с другой, особенно в густонаселенных районах или университетских районах.

Поэтому Немецкий союз квартиросъемщиков (DMB) призывает федеральные власти принимать более активные меры стимулирования жилищного сектора, в частности заняться строительством доступного съемного жилья.

Хайке Цухзе, Немецкий союз квартиросъемщиков, Германия

NOTICES - ЗАМЕТКИ

**Австралия: счастливые жители социального жилья**

Австралийский институт здравоохранения и социального обеспечения обнаружил, что 9 из 10 респондентов, участвовавших в Национальном жилищном исследовании 2010 года, ответили, что они удовлетворены своим социальным жильем. В ходе исследования была получена информация от семей, проживающих в квартирах как государственного так и муниципального жилого фонда. Более того три из четырех респондентов подтвердили, что их жилье отвечает требованиям с точки зрения удобства и комфорта, а также месторасположения.

С другой стороны, исследование показало, среди людей, проживающих в социальном жилье, уровень безработицы был в шесть раз выше, чем в среднем по стране. Уровень послешкольного образования и профессиональной переподготовки был также ниже среднего по стране.

Источник: Австралийский институт здравоохранения и социального обеспечения

**Гонконг, где каждый второй проживает в дотационном жилье**

Социальное жилье в Гонконге было создано в рамках масштабной жилищной программы, посредством которой правительство предоставляет доступное жилье жителям с низкими доходами. Это основной компонент гонконгской жилищной программы.

В соответствии с переписью населения 2006 года 3,3 миллиона жителей Гонконга, или 49 % населения города, проживают в арендном или собственном жилье, купленном с помощью государственной субсидии. Среди них 31% проживает в квартирах государственного жилого фонда, 17% получили жилищную субсидию от государства на покупку жилья, а 1% населения города получил субсидию от местной жилищной организации.

В августе администрация города выставила на продажу несколько объектов с квартирами небольшого размера для того, чтобы увеличить предложение небольшого по размеру жилья на рынке и тем самым уравновесить спрос населения на него. Глава исполнительной власти Гонконга Дональд Цанг признался: «Спрос на жилье очень высок и я полностью понимаю необходимость иметь крышу над головой».

По словам Цанга, для удовлетворения потребностей в жилье малоимущих семей и одиноких граждан администрация города будет продолжать искать подходящие участки для строительства государственного арендного жилья с тем, чтобы сократить срок ожидания до 3 лет.

Источник: xinhuanet.com

**Нью Йорк: Программа 80/20 – лотерея.**

Жилищное финансовое агентство Нью-Йорка предлагает финансировать дома, в которых 20% квартир сдаются семьям с низкими доходами, а оставшиеся 80% -- по рыночной цене. Максимальный размер квартплаты для таких квартир не должен превышать 30% от общего дохода семьи. Программа 80/20 является одной из наиболее популярных финансовых программ в центральной части города и других дорогостоящих районах в штате Нью-Йорк.

Все заявители, претендующие на участие в программе, должны соответствовать индивидуальным требованиям и отбираются с помощью открытой лотереи, которая призвана обеспечить справедливое распределения жилья среди подходящих кандидатов.



Европейская социальная хартия празднует 50-летний юбилей

«Нам еще предстоит долгий путь к признанию социальных прав такими же важными как политические и гражданские права», - сказал Генеральный секретарь Совета Европы Турбьёрн Ягланд в своей приветственной речи 17 октября в Страсбурге, посвященной 50-й годовщине Европейской Хартии.

Европейская Конвенция о правах человека была принята в 1950, но за этим последовало более 10 лет трудных переговоров и соглашений, пока Социальная хартия была, наконец, подписана в Турине 18 октября 1961 года.

Принятые в 1990 году поправки, включающие в себя жилищные права и процедуру подачи коллективной жалобы, сделали Хартию по настоящему действенным механизмом по защите прав человека. На сегодняшний день ее подписали 43 страны.

Англия: рост численности бойцовых собак

Согласно Акту об опасных породах собак 1991 года питбули были объявлены запрещенной для разведения породой, однако число разводимых, а также смешанных с другими породами питбулей, включая стаффордширских и английских бульдьеров в Англии выросло.

Их используют не только в «собачьих боях», они также получили большую популярность в качестве «статусных собак», которые могут защитить своего хозяина не хуже, чем пистолет или нож, ношение которых ограничивается законом. За последний год в Бирмингеме, количество собак запрещенных к разведению пород выросло в 2 раза.

Вопрос также кроется и в материальной выгоде. Один заводчик собак признался, что у его собаки было 3 помета щенков, и он получил около 500 фунтов за каждого щенка.

Он также описал собачьи бои, которые проводятся у них раз в две недели.

Владельцы приютов для собак говорят, что они пытаются справиться со всплеском выброшенных собак бойцовских пород. Около 80% опрошенных Би-би-си, сказали, что они были завалены заявками от владельцев, которые хотели отдать своих собак в приют.

Источник: Би-би-си

