

"Global Tenant - Журнал для квартиросъемщиков и о квартиросъемщиках"

СОДЕРЖАНИЕ

«Борьба за доступное жилье»
Комментарии президента
международного союза
квартиросъемщиков Свена
Бергенштрале
Страница 2

Социальному жилью в Англии
грозит гибель?
Страница 3

Конгресс Международного союза
квартиросъемщиков 2010
Страницы 4-6

Главные лица конгресса
Страница 7

Жилье для стареющего населения
Европы
Страница 8

«Датский вопрос»
Страница 9

Выселения и захваты земли в Кении
Страница 10

«Какой ценой?»
Размышления австралийского
квартиросъемщика
Страница 11

Такая разная Латвия
Страница 12

Жилищный вопрос в Хорватии и
социальная справедливость
Страница 13

Возрождение социального жилья
в Венгрии
Страница 14

Квартиросъемщики Ванкувера и
зимние Олимпийские игры 2010
Страница 15

Заметки. С миру по нитке
Страница 16



CONTENTS

"Fight for affordable rental housing"
Chronicle by IUT President
Sven Bergensträhle
page 2

The death of social housing
in England?
page 3

Report from IUT Congress 2010
page 4-7

Housing for an ageing
generation in Europe
page 8

Follow up on the 'Dutch case'
page 9

Evictions and land grabbing
in Kenya
page 10

At what cost?
Reflections by an Australian tenant
page 11

Stark contrasts in Latvia
page 12

Housing in Croatia and Social
Justice
page 13

Revitalizing social housing
in Hungary
page 14

Vancouver's tenants
and the 2010 Winter Olympics
page 15

Notices
page 16

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

Перевод сделан студентами факультета Государственного и муниципального управления
Государственного университета - Высшая школа экономики, Москва
The translation from English to Russian was provided by students of the Faculty of Public Administration -
State University - Higher School of Economics, Moscow.

Борьба за доступное съемное жилье.

Рынок съемного жилья будет процветать, если законодательство будет направлено на защиту интересов нанимателя. Мы живем в изменяющемся мире, сейчас появляются новые виды деятельности, а ручная работа постепенно исчезает. Мы не чувствуем себя защищенными. Собственники жилья, которые хотят переехать, вынуждены искать покупателя, а это подчас бывает сложно сделать, в этом случае, они могут потерять свои деньги. Конечно, иногда им удастся получить выгоду от ситуации. Однако, в действительности, приняв решение о переезде, они никогда точно не знают, получают ли они выгоду или потеряют деньги. Для квартиросъемщика это не такая большая проблема. Именно поэтому, результаты нескольких исследований показали, что рынок съемного жилья должен составлять значительную часть жилищного рынка (рынка недвижимости). Это приведет к большей мобильности рынка труда и поможет бороться с безработицей.

Чаще всего семьи с низкими доходами не могут позволить себе покупку собственного жилья. Исследование также выявило и то, что собственники с низким доходом не могут позволить себе содержать и ремонтировать жилье. Также, для людей с низким доходом очень сложно получить кредит. Таким образом, жильцы оказываются в ловушке и вынуждены довольствоваться плохим и подчас опасным жильем. Поддерживать только собственников жилья - это тупик для общества. Если мы будем поддерживать только собственников жилья – это не приведет ни к чему хорошему.

Инвестирование в доступное социальное жилье – это один из лучших механизмов, который поможет остановить рост безработицы. Подобное капиталовложение, в отличие от любых других инвестиций в капитальное строительство, будет иметь сильный мультипликативный эффект с точки зрения занятости и в долгосрочном периоде окажет значительное воздействие на рынок труда.

Кажется, что очень многие правительства не понимают этого. Во многих странах для нанимателей наступают трудные времена, съемное жилье становится все более маргинализированным. Государство поддерживает собственников жилья, а для квартиросъемщиков условия ухудшаются. Законы, которые должны защищать нанимателей, чаще всего составлены таким образом, что защищают интересы только собственников и арендодателей. Количество людей, не имеющих сейчас доступного и достойного жилья, постоянно увеличивается. Мы должны попытаться изменить ситуацию в лучшую сторону.

Многие члены нашей организации IUT, имея ограниченные экономические и человеческие ресурсы, все-таки добиваются того, чтобы их услышали и откровенно высказывают свое мнение о нарушениях прав квартиросъемщиков. У нас много сторонников, с которыми мы можем сотрудничать, и возможно, нам нужно объединиться для достижения наших целей. Члены IUT могут многому научиться друг у друга, и вдохновиться удачными примерами.

А самое главное – сплотиться, организовать и бороться!

Свен Бергенштрале
Президент Международного союза квартиросъемщиков



Грозит ли гибель социальному жилью в Англии?

Магнус Хаммар, Международный Союз Квартиросъемщиков

Новое правительство Тори (консервативная партия Англии) намеревается существенно изменить положение дел в жилищной сфере Англии сразу по нескольким направлениям. Так, впервые с 1945 года, будет отменено прямое финансирование социального жилья. Основными изменениями будут следующие: установление верхней границы жилищных льгот для нанимателей частного жилья; разрешение жилищно-строительным ассоциациям устанавливать близкую к рыночной арендную плату; сокращение жилищных льгот на 10 % при условии получения пособия по безработице в течение одного года.

В своем заявлении, сделанном в конце октября, министр жилищного хозяйства Грант Шеппс объявил, что в последующие 5 лет правительство не собирается напрямую финансировать социальное жилье. Для того чтобы обозначить изменения в политике, проводимой в данной области он часто использовал формулировки «доступное жилье» и «доступная арендная плата». Организация по делам местных сообществ и местного самоуправления высказала свое предложение по данному вопросу, которое заключается в следующем: жилье, построенное с привлечением общественных средств должно сдаваться в аренду по цене, составляющей 80% от рыночной; никакие другие формы финансирования для обеспечения общих потребностей, связанных с социальным арендным жилищным фондом, не предполагаются. Однако в Лондоне или на юго-западе Англии цены на жилье очень высокие, поэтому установление арендной платы на уровне 80% от рыночной цены не слишком изменит ситуацию в жилищной сфере. На севере Англии и в ее центральной части, где арендная плата намного ниже, домовладельцы, сдающие жилье, обеспокоены тем, что разница между минимальной (социальной) арендной платой и той, которая будет составлять 80% рыночной цены, будет очень небольшой (особенно для трехкомнатных квартир). Это не позволит домовладельцам получить доход от сдачи жилья.



Правительство планирует установить уровень доступной арендной платы, который не должен будет превышать размер местного пособия на жилье. Если домовладелец социального жилья намерен предложить более низкую арендную плату, он должен будет убедить государство в том, что может предоставлять больше жилья для того, чтобы получить субсидию от государства. Правительство ожидает, что подобная мера позволит включить

собственников, сдающих жилье, в процесс перекрестного субсидирования 150 000 жилищ к 2015 году, включая 60 000 в рамках уже действующих проектов.

Правительство также объявило о дальнейших мерах, которые с апреля 2011 года ограничат размеры жилищного пособия для нанимателей частного жилья до £290 (~340€) в неделю для квартир с двумя спальнями и £400 (~470€) для квартир с четырьмя спальнями. Также было заявлено о намерении государства с 2013 года уменьшить выплаты для людей, получающих пособие по безработице более 1 года на 10%.

Многие эксперты и организации, влияющие на формирование политики в данной области, критически высказываются относительно проводимых изменений.

Inside Housing - ведущий еженедельный журнал по жилищным вопросам, видит следующий результат: «Собственникам придется выселять семьи, находящиеся в бедственном положении в связи с долгами, в то время как предложение социального жилья для бедных слоёв населения будет постепенно сокращаться».

BBC отмечает, что 775 тыс. человек, претендующих на получение пособия могут их не получить в связи с изменением методики подсчета уровня местных жилищных субсидий.

А согласно «The Guardian» такие реформы станут «окончательным решением» проблем бедных! С 2000 года в Лондоне средний уровень арендной платы увеличился на 65%, в то время как индекс потребительских цен вырос только на 17%. Борис Джонсон, мэр Лондона, обеспокоен следующим: «В Лондоне, где уровень арендной платы и расходов на проживание в целом существенно выше, чем в целом по стране, пособие в 400£ в неделю приведет к тому, что, по приблизительным оценкам, 82 000 семей вынуждены будут переехать из города. Это приведет к такой массовой миграция населения, какой не было со времен Второй мировой войны».

Благотворительная организация для бездомных «Shelter» (Приют) отмечает, что некоторые домохозяйства в Лондоне, получающие сейчас жилищное пособие, столкнутся с нехваткой средств в размере до £1548 в месяц для покрытия всех жилищных издержек. По словам члена Парламента, настроенного против планируемых изменений, результатом реформы станет «изгнание» несостоятельных квартиросъемщиков из благополучных районов города.

В Inside Housing также было опубликовано заявление исполнительного директора Национальной жилищной федерации Дэвида Орра: «Суровая реальность, усугубленная сокращениями пособий, заключается в том, что новое социальное жильё, в котором страна так сильно нуждается, может быть построено только за счет значительного увеличения арендной платы для наиболее уязвимых и малоимущих групп населения».

Правительство также заявило о том, что **гарантии против необоснованного выселения не будут распространяться на новых квартиросъемщиков**. Это приведет к тому, что тысячи домохозяйств с низким доходом будут выселены, так как они не смогут позволить себе оплачивать 80% рыночной стоимости арендной платы.

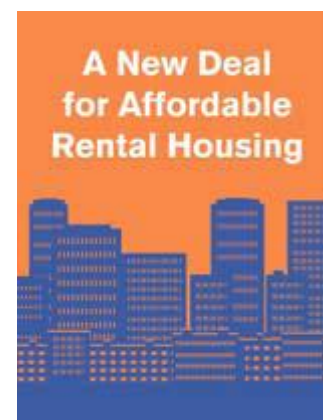
Кора Картер, член Ордена Британской империи, глава Организации квартиросъемщиков и собственников жилья Англии, утверждает: «Такие предложения окончательно подрывают саму идею существования данного сектора. Мы должны понимать, что мы говорим о праве человека на достойное жилье. Гарантия против необоснованного выселения — это фундамент жилищного сектора, а отмена такого права будет иметь негативные последствия для устойчивого развития и стабильности местных сообществ».

Конгресс Международного союза квартиросъемщиков 2010: обсуждение проблем доступного арендного жилья

В пятницу, 1 Октября представители 25-ти стран мира собрались в Праге для участия в трехдневном Конгрессе, организованном Международным союзом квартиросъемщиков.

Милан Тараба, глава принимающей стороны - Союза квартиросъемщиков Чехии, поприветствовал делегатов в столице государства. В ходе Конгресса был избран новый президент Союза, обсуждались такие важные вопросы, как различия в ставках арендной платы в разных странах, выявлено сходство и общие проблемы, существующие в странах-участниках. Это касалось не только трудностей, связанных с разработкой и реализацией национальной, а иногда и региональной жилищной политики, но и расхождений во взглядах, надеждах и идеях.

Солидарность, Возможности и Действия - вот три слова, которые могут охарактеризовать главный принцип 18го Конгресса МСК. Эти три слова были руководящими при единогласном принятии итогового коммюнике Конгресса: Новый курс на доступное арендное жилье. Эта бумага отражает все проблемы рынка арендного жилья и призывает правительства всех стран действовать решительно для поддержки доступного жилья, являющегося ключевым фактором процветания общества.



В своей приветственной речи, уходящий с поста президент Международного союза квартиросъемщиков Свен Карлссон напомнил присутствовавшим делегатам (количество которых превышало 80 человек), что: «Несмотря на упорный труд и благоприятное расположение всех сторон, некоторые идеи существующего плана действий должны быть отложены на будущее, поскольку многие из перечисленных положений требуют время для реализации. Поэтому мы должны продолжать работать с ними в течение большего срока, чем период между съездами Союза». Он также отметил, что: «Международный союз квартиросъемщиков должен найти свое место в быстро меняющемся мире. Одним из таких разрушающих изменений стал мировой финансовый кризис, который распространился по всему миру после Берлинского Конгресса МСК в 2007 году и все еще продолжает оказывать негативное влияние на жизни сотен тысяч квартиросъемщиков».

После долгих аплодисментов Свену Карлссону в связи с его выходом на пенсию и пожеланий удачи, Свен Бергенштрале – новый президент Международного Союза Квартиросъемщиков поблагодарил присутствующих за веру в него. Он пообещал сделать все возможное для того, чтобы оправдать возложенные на него надежды. Поскольку, как и его предшественника, его зовут Свен, он начал с того, что рассказал о значении этого шведского имени. Свен - неопытный молодой

человек. **«Я уже не молодой человек**, но я неопытен во многих вопросах международной жилищной политики», - продолжил он. «Мне нужно многому научиться у вас, для того, чтобы не только поддерживать, но и совершенствовать работу



МСК как действенного инструмента для организаций-членов. Важной задачей является пересмотр

законов в области аренды жилья для того, чтобы они защищали права квартиросъемщиков, а не только собственников и домовладельцев, сдающих жилье. Это также является вызовом для МСК, поскольку во многих организациях ощущается нехватка как экономических, так и человеческих ресурсов. Эти цели являются миссией организации», подвел итог новый президент. «Для того, чтобы преуспеть - очень важно объединить усилия с другими организациями, имеющими такие же цели, как и мы, например, с неправительственными организациями, которые занимаются проблемами жилья».

Генеральный секретарь Международного союза квартиросъемщиков Магнус Хаммар и представитель Европейского бюро МСК Барбара Стинберген озвучили **план действия и развития МСК, включающий в себя цели и намерения организации**. Оба отметили значимость наиболее важных международных соглашений, призванных гарантировать право на жилье. Прежде всего, это Всемирная Декларация Прав Человека ООН, Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах (статья 11), пересмотренная Европейская социальная хартия по жилищным правам (статья 31) и, наконец, а также Хартия Европейского союза по правам человека по вопросам социальной гарантии и социального обеспечения (статья 34).

«Хартии должны быть не только подписаны, но и ратифицированы», подчеркнула Барбара Стинберген. Она также обратила внимание на необходимость включения статьи 31 Европейской социальной хартии в национальные законодательства стран-членов. Другими заслуживающими внимания темами является проблема «старых» квартиросъемщиков в странах Центральной и Восточной Европы, а также борьба за предоставление квартиросъемщикам больших возможностей влиять на растущие цены на электроэнергию.



Журнал «Global Tenant» уже имеет 1500 тысяч подписчиков по всему миру, переводится на французский язык, а также теперь находит читателей и в России. «Мы как раз собираемся перевести журнал «Global Tenant» на русский язык с помощью студентов-добровольцев, - заявила профессор ГУ-ВШЭ Елена Шомина, вице-президент Российской ассоциации нанимателей жилья (РАНЖ). «Информация, находящаяся в этом журнале, очень важна с точки зрения информирования российских квартиросъемщиков о мировых тенденциях в жилищной сфере».



Когда речь зашла об объединении усилий, участники Конгресса проявили решительность и приняли совместное заявление по, так называемому, «голландскому вопросу» в поддержку деятельности Голландского союза квартиросъемщиков (Nederlandse Woonbond), организации, которая в настоящий момент выступает против постановления ЕС. Суть постановления, предложенного голландским правительством, состоит в ограничении возможности обращаться за социальным жильем тем семьям, годовой доход которых составляет 33 тыс. евро, вместо 38 тыс. евро, как было прежде. «Данная мера породит большое количество жилищных проблем, а также негативно скажется на интеграционных процессах», - заявил глава голландской делегации Рене Ван Генугтен, представляющий позицию Woonbond. «Значительной части населения придется столкнуться с серьезной жилищной проблемой, поскольку их доход не является достаточным для приобретения квартиры или аренды жилья по рыночным ценам», - объяснил Ван Генугтен. Конгресс принял заявление, содержащее рекомендацию для голландского правительства отменить постановление или увеличить уровень доходов, необходимых для получения социального жилья.



«Боритесь из всех сил в Европе, в противном случае вы столкнетесь с той же ужасной ситуацией, что и мы в Австралии!», предупредила Пенни Карр из Квинслэндского союза квартиросъемщиков. «Социальное жилье в Австралии поляризовано с точки зрения дохода. Оно нацелено на группы населения не только с низким доходом, но и различными социальными и медицинскими проблемами, а сами условия аренды очень непростые. Например, в некоторых штатах срок уведомления о выселении без разъяснения причин составляет всего 2 недели. В Квинслэнде, где, недавно этот срок был увеличен до 2 месяцев, представители сферы недвижимости прилагают все усилия для того, чтобы убедить Министра жилищного хозяйства сократить этот срок до 1 месяца, а также увеличить срок, в который квартиросъемщики должны уведомить домовладельцев о смене жилья», - продолжила она.

В Канаде, где ситуация схожа с австралийской, было проделано много работы с точки зрения просвещения населения. Марта Льюис, исполнительный директор TRAC, Ресурсно-консультационного центра квартиросъемщиков в Ванкувере, рассказала об общих тенденциях найма жилья в Канаде. «Из 25 тысяч вновь прибывающих ежегодно иммигрантов, около $\frac{1}{3}$ покупают собственное жилье и, таким образом, сводят концы с концами. Они также часто становятся арендодателями, сдавая часть своей собственности другим жильцам», - комментирует Марта. Зачастую они игнорируют важные канадские законы о защите прав квартиросъемщиков, и реализуют свои представления об отношениях квартиросъемщиков с домовладельцами, существующие в тех странах, откуда они иммигрировали. Для предотвращения такой ситуации TRAC переводит важную информацию по проблеме на разные языки. Сейчас жилищный закон Канады доступен на 19-ти языках, включая такие как пенджаби, путунхау (традиционный китайский), каталонский и испанский.

Обмен информацией имеет большую значимость для Российской ассоциации нанимателей жилья, присоединившейся к МСК относительно недавно. «Все присутствующие в этой аудитории в той или иной степени причастны к созданию нашей Ассоциации нанимателей жилья, поскольку в своей работе мы использовали многие ваши материалы и ваш опыт», сказала профессор **Елена Шомина** из Москвы.

Президент CECODHAS, Европейского комитета по вопросам социального жилья, господин Вит Ванишек заявил: «В настоящий момент Европейская Комиссия собирается пересмотреть положение относительно государственной помощи. Объединение усилий МСК и CECODHAS является необходимым для того, чтобы гарантировать всеобщую доступность жилья и избежать образования гетто в будущем.



ООН-Хабитат Найроби (программа ООН по населенным пунктам) представлял доктор Кристиан Шлоссер. Продолжающаяся миграция из сельских районов в города, по его словам, является серьезным вызовом. «Ожидается, что к 2030 году 60% населения мира будет жить в городах. Массовое переселение, которое сейчас происходит в развивающихся странах, приводит к небывалому увеличению количества трущоб. 38-ми процентный рост городского населения напрямую связан с появлением новых трущоб, поэтому, предоставление доступного жилья во всех городах мира, бесспорно, является для нас одной из первостепенных задач», - подвел итог Шлоссер.

Даниэла Грабмюллерова - глава Министерства регионального развития Чешской республики - представила интересные факты, касающиеся принимающей страны. Пожалуй, самым впечатляющим было то, что Чехия среди 27 стран Евросоюза обладает самым низким уровнем возможной бедности, а также самым низким уровнем неравенства в распределении доходов. «Жилищная политика Чехии - всеобъемлющая, а её главной задачей является всеобщая доступность жилья», - заявила госпожа Грабмюллерова. Существует несколько государственных программ субсидирования, направленных на строительство новых жилых комплексов, а также на капитальный ремонт старого жилищного фонда».

Петр Сунега из Института социологии Чешской Академии Наук, предложил свой прогноз развития рынка съёмного жилья в Чехии в будущем. «Можно ожидать, что доля муниципального арендного жилья продолжит снижаться и, возможно, мы в Чехии последуем примеру Венгрии и Эстонии в вопросах, так называемой, быстрой приватизации.

Майкл Смит – главный экономист Ольстерского Университета поделился идеями относительно способов поиска альтернативных источников финансирования для строительства доступного социального жилья. По его мнению, **пенсионные фонды** могут быть одним из решений этой проблемы. «Сегодня 50% всех расходов в жилищной сфере берет на себя правительство, остальные 50% приходятся на жилищные ассоциации. Мы хотим построить как можно больше жилья и для этого мы можем взять кредит на крупную сумму у исламских пенсионных фондов», - заявил господин Смит, который уже запланировал ряд встреч в Бахрейне в этом месяце. «Они думают не о получении огромных процентов, а скорее о долгосрочной перспективе», - сказал он.



Доктор Саид Икбал Мохамед, представляющий Организацию по защите гражданских прав города Дурбан, обрисовал ситуацию, сложившуюся в Южной Африке с момента проведения первых всеобщих свободных выборов в 1994 году: «Несмотря на то, что контраст между богатым и бедным населением продолжает усиливаться и 40% населения страны живут за чертой бедности, 70% населения (и это больше чем когда-либо), имеют доступ к электроэнергии, водопроводу и канализации. В настоящее время действует закон об аренде жилья, а также специальные арбитражные органы наподобие тех, что существуют в Канаде, но обладающих полномочиями мировых судов», - продолжил Мохамед. Помимо этого, по словам доктора Мохамеда, муниципальное жильё в Южной Африке, особенно в городе Дурбан постоянно улучшается, а затем передается в собственность жильцам, которые жили в этих домах на протяжении длительного времени, даже не смотря на тот, факт, что они не платили арендную плату в течение предыдущих 20 лет». «Удивительно то, что даже беднейшее население располагают минимальной суммой для оплаты жилья», - добавил Мохамед. «Был принят ряд мер для минимизации затрат, например, одной из таких мер стало снижение процентной ставки на недвижимость, устанавливаемой государством, до нуля. Естественно будущие владельцы должны будут участвовать в ряде образовательных семинаров, где им объяснят их права и обязанности, а также расскажут о последствиях неуплаты коммунальных платежей в срок».

Другими крайне ценными выступлениями были доклад Лене Р. Эдвардсен из Норвежского государственного жилищного банка и рассказ Юрая Климента о словацких «очередниках». Казуо Такашима описал ситуацию, в которой находятся японские квартиросъемщики, а Хави Пастор из каталонской жилищной ассоциации рассказал об исторической трансформации социального жилья в испанской Каталонии.

Председатель Конгресса, Фил Морган подвел итоги встречи и объединил их в три ключевые категории:

- Пересмотр государственных средств, полученных от налогообложения: тратит ли государство данные средства на строительство жилья, если да, то каким образом тратятся эти деньги? Тратятся ли они на социальное жилье или на другие виды жилья?
- Государственная политика в сфере защиты прав квартиросъемщиков: какими правами обладают наниматели жилья и равными ли правами обладают наниматели социального жилья и те, кто снимает его у частных лиц? Могут ли применяться различные правовые нормы по отношению к нанимателям в зависимости от того, кто является домовладельцем?
- Степень вовлеченности квартиросъемщиков; какие права имеют квартиросъемщики, чтобы влиять на услуги, которые они получают?



Текст: Гёран Шюссельэдер, свободный журналист

Презентации с Конгресса также доступны по адресу www.iut.nu/conferences.htm

Жилье для стареющего поколения: европейский подход

Подготовила: Джанин Ботенбал, Королевское общество аккредитованных оценщиков (RICS)

Международный Союз Квартиротомщиков совместно с Королевским обществом аккредитованных оценщиков в качестве сопредседателей Европейского Жилищного Форума организовали ряд лекций, посвященных изменению образа жизни и демографии в жилищной сфере, которые прошли с марта по июнь 2010 года. Цель лекций, названных «Меняющийся образ жизни, меняющийся климат - роль жилищного хозяйства в ЕС», состояла в том, чтобы собрать как можно больше людей, заинтересованных в том, чтобы расширить свои познания и выразить свое мнение относительно различных вопросов, так или иначе связанных с жилищной тематикой. Основной задачей этого курса лекций было принятие документа, содержащего рекомендации для лиц, принимающих решения на уровне ЕС и других заинтересованных лиц.



Третью лекцию под названием «Я не хочу покидать свой дом – жилищные требования, предъявляемые стареющему населению» провела Ингрид Маттхойс-Майер, бывший член Немецкого Парламента и член Консультативного Совета немецкой жилищной ассоциации, городского и территориального развития.

В настоящее время, **старение населения** является **основным вызовом для Европы**. Поколение бэби-бума начинает в больших количествах уходить на пенсию. В течение следующих 25 лет население в возрасте 60 лет и старше будет расти на 2 млн. человек ежегодно, а наиболее быстрорастущей окажется группа населения в возрасте 80 лет и старше. Лишь 1 процент европейского жилищного фонда приспособлен для нужд старшего поколения. Этот процент может различаться между государствами ЕС: например, в Голландии этот уровень достигает 5 процентов, а еще 50 процентов должны быть переоборудованы в соответствии с нуждами пожилых людей. Большинство стран располагают очень ограниченным количеством жилых домов, которые приспособлены для старшего поколения.

Большинство пожилых людей предпочитают встретить старость в своих домах. Процент пожилых людей постоянно увеличивается и это означает, что необходимо жилье, удовлетворяющее нужды данной возрастной группы. Таким образом, возникает необходимость строительства квартир, предназначенных для одного человека. Такие здания также должны быть оборудованы для различных нужд жильцов. Жилье для пожилого населения не только не должно создавать никаких препятствий для входа в квартиры, но и иметь определенное оборудование внутри самой квартиры. Создание такого жилья является необходимым. Наличие медицинских учреждений, магазинов, общественного транспорта и других объектов социальной инфраструктуры недалеко от дома может помочь людям оставаться в своих домах. Такое жилье необходимо не только для пожилого населения, но и для семей с маленькими детьми, а также лиц с ограниченными возможностями.

Поскольку процент **трудоспособного населения с каждым годом сокращается**, а количество людей, нуждающихся в заботе государства, стремительно растет, то, скорее всего, произойдет пенсионная реформа. Это означает, что пожилое население не всегда сможет позволить себе доступное жилье. Главным вызовом является выработка новой стратегии, которая позволит сделать жилье доступным для пожилых людей. Нужно найти нетривиальное решение, которое позволит бы обеспечить пенсионерам качественную и достойную жизнь. Однако жилищное строительство это не только траты, оно также может быть выгодным, особенно для домовладельцев. Новые финансовые продукты, ежегодные рентные выплаты, а также схемы использования недвижимого имущества, должны облегчить превращение

недвижимости в источник постоянного дохода на пенсии. Для того чтобы правильно использовать эти возможности необходима большая информационная открытость, а также специальные знания в области финансов.

Участники Европейского жилищного форума считают, что ЕС должен выдвинуть инициативу для развития сотрудничества между поставщиками жилья, поставщиками услуг, жильцами и муниципалитетами, с целью приспособления европейского жилищного фонда к нуждам пожилых людей. Особого внимания заслуживает сертификация необходимых услуг для потребителей пожилого возраста. Сертификация подобных услуг пока не защищена законом. ЕС должен уделять большее внимание вопросам добровольной сертификации и дальнейшего контроля качества.

Более того, Европейский Союз должен всеми способами помочь странам-членам проанализировать необходимость и возможности адаптации жилья для стареющего населения в каждой стране, а также заниматься разработкой соответствующих национальных и региональных стратегий и программ. Кроме того, участники настаивают на создании системы сопоставительного анализа на общеевропейском уровне, которая бы облегчила обмен опытом между странами.

«Голландский вопрос»: продолжение

С 1 января 2011 социальное жилье в Нидерландах, арендная плата за которое составляет менее 648 евро в месяц, будет предназначаться только для семей с доходом менее 33 тыс. евро в год. Помимо этого, строительство зданий для общественных целей будет проводиться только на конкурсной основе.

28 октября Парламент Нидерландов согласился с предложенными изменениями и внес на рассмотрение Постановление Министерства о вопросах общехозяйственного значения и социального жилья. Этому постановлению предшествовало решение Еврокомиссии по вопросу предоставления государственной помощи еще в декабре 2009 года.

Голландская ассоциация поставщиков социального жилья (Aedes), Голландский Союз Квартиротсъемщиков (Woonbond) и Ассоциация голландских муниципалитетов (VNG) неоднократно заявляли о том, что поспешное внедрение новых правил только ухудшит ситуацию на голландском рынке жилья. **Парламент Нидерландов признал** наличие серьезных проблем еще в начале этого года. В нескольких резолюциях Парламента говорилось о том, что необходимо продолжить исследования возможных эффектов, которые повлечет за собой внедрение новых правил, а также изучить влияние их отсрочки на общую конъюнктуру. По существующим данным большая часть населения страны, располагающая средним доходом, не намного превышающим 33 тыс. евро в год, больше всего пострадает от последствий введения новых мер. При текущем состоянии жилищного рынка у них нет других альтернатив. Более того, введение новых правил повлечет за собой различные проблемы организационного и административного характера.



Несколько голландских организаций, занимающиеся вопросами социального жилья: Голландская ассоциация поставщиков социального жилья (Aedes), Ассоциация голландских муниципалитетов (VNG), Голландский союз квартиросъемщиков (Woonbond) совместно с Международным союзом квартиросъемщиков, Cescodhas (Европейская посредническая комиссия по вопросам социального жилья), экспертами по жилищным вопросам, юристами и другими заинтересованными лицами выступили на парламентских слушаниях в октябре этого года. Профессор Хьюго Приемус из Делфта считает, что следует ожидать «полного хаоса».

Министр Доннер, который придерживается позиции своих предшественников, заявил, что у него нет другого выхода, и ему придется начать реализовывать принятые положения, поскольку решение было принято на уровне ЕС. Он считает, что установление минимального уровня доходов является неизбежным, поскольку нужно определиться с целевой группой так называемых «социально незащищенных граждан». В других законах о социальном жилье критерий дохода присутствует и является определяющим. Дело в том, что 42% всех голландских домохозяйств с доходом в 33 тыс. евро, исходя из критериев ЕС, считаются «социально незащищенными».

По сообщению Ассоциации поставщиков социального жилья (Aedes)

Выселения и захват земель в Кении

В течение последних десятилетий Правительство Кении проводит массовые выселения из нелегальных поселений. Причиной для выселения чаще всего являются претензии государства или же частных застройщиков на землю, которые требуют признания за ними права собственности на землю, на которой находятся эти поселения. Для выселения жителей и сноса их домов правительство использует бульдозеры и часто действует без предварительного уведомления. При этом никаких усилий по переселению этих жителей не прилагается, а материальные потери не компенсируются. Семьи остались не только без крыши над головой, но и без средств к существованию.

Мнение жителей никому неинтересно, с ними не советуются и не информируют их о решении, которое непосредственно влияет на их жизнь. Им приходится сталкиваться с такими серьезными проблемами, как рост цен на продовольствие, отсутствие учреждений здравоохранения и образования. Принудительные выселения часто проводятся в ночное время или в условиях плохой погоды, и очень часто с применением силы. Уведомления о выселении чаще всего отсутствуют, и это приводит к тому, что практически все имущество жильцов уничтожается вместе с их домами.



Последствием таких мер является не только уничтоженная собственность, но и потеря инициативности и интереса к жизни со стороны людей, которым теперь приходится искать новое жилье и иметь дело с различными агентствами и религиозными организациями, предлагающими свои услуги. В результате, гибнут люди, дети пропускают школу, многие семьи лишаются средств к существованию, их дома безжалостно уничтожаются, дети вынуждены идти на улицу, в то время как их родители думают о том, как и с чего, начинать новую жизнь.

Земельный вопрос в крупных городских центрах является сложной и многоаспектной проблемой, в частности с экономической и политической точек зрения. Земля является основным ресурсом, необходимым для человеческой деятельности. Принадлежащая государству земля распределяется между частными лицами и организациями, и это, к сожалению стало одним из каналов «обогащения» для политиков. Инициаторами насильственных выселений в основном являются местные органы власти, частные застройщики, частные организации и государственные учреждения, а также частные лица, государственные корпорации и компании, лояльные правительству.

Выселения зачастую производятся безжалостно и грубо, при этом потери не компенсируются, и часто людям просто не дают времени на переезд, при этом они даже не могут обжаловать такие действия, а бульдозеры появляются внезапно и застают врасплох, уничтожая дома и имущество. Предупреждения о выселении редко вручаются жильцам. Неоднозначность ситуации проявляется в том, что одна политическая партия может поддерживать принудительные выселения, в то время как другие поддерживают выселенных жителей. Правительству следовало бы позаботиться о переселении пострадавших жителей в целях сокращения и без того немалого числа бездомных семей, а также обеспечивать основные потребности своих жителей.

Кеннеди Михесо, Генеральный секретарь Союза благосостояния квартиросъемщиков Кении

Какой ценой?

Джен Рингольд, наниматель социального жилья, адвокат из Айриде, Новый Южный Уэльс, Австралия

Департамент жилищного хозяйства постоянно переселяет нас, при этом, не заботясь о том, какие чувства мы при этом испытываем и не пытаясь хоть как-то смягчить негативные последствия вызванные переездом. Мы - наниматели социального жилья - сильные, мы выдержим тяготы постоянных переселений, но вопрос в том, какой ценой?

Для того чтобы здание, построенное из кирпича и цемента, стало настоящим домом нужно то, люди часто называют любовью.

И это правда. Для того чтобы понять, что это чувство действительно связывает владельцев с их домами, достаточно лишь взглянуть на людей, которые лишились своих домов: их переполняют эмоции, слезы и страх.

Нельзя воспринимать жилье всего лишь как товар потому, что дом у каждого человека ассоциируется со многими вещами: с любовью, воспоминаниями, чувством защищенности и др.

Жильцы, которых вынудили переселиться в другое место, говорили мне: «Куда же мы пойдем? Что мы будем делать?» Наши соседи – это наша семья, наша поддержка и опора. Мы не хотим уезжать».

Я сочувствовала этим людям, ведь они были моими соседями, но все же я была посторонним человеком. Я бы не хотела когда-нибудь оказаться на их месте. Сейчас я всерьез задумываюсь о том, что бы я испытывала, если бы мне пришлось лишиться своего дома.

Слова этих жильцов, чувство утраты и грусть навсегда останутся в моем сердце. Как говорится в известной поговорке, мой дом там, где сердце. Мои соседи говорили, что дома они чувствуют себя как за каменной стеной.

Если говорить о семьях, то дети не меньше взрослых страдают от постоянных переездов. Одна только смена школы может нанести серьезную психологическую травму. Для молодых людей очень сложно бросить своих старых друзей и завести новых. Один мой друг сказал мне, что это похоже на предательство.

Но, наверное, тяжелее всего приходится пожилым людям. Я в свои 53 года страдаю остеоартритом и боюсь, что заботы связанные с переездом, могут сильно ухудшить мое состояние здоровья. Я завидую тем, кто может собрать чемоданы, уехать и начать жизнь на новом месте.

В своем доме я вырастила троих детей. Наш дом был для нас крепостью, которая защищала нас от невзгод. Один из моих сыновей сейчас живет отдельно, и я с ужасом представляю себе ситуацию, если бы когда-нибудь приехав меня навестить, он не нашел бы меня дома.

Мой дом, также как и ваши дома, полон воспоминаний. Это мое отражение. Стены дома помнят смех наших детей, горечь потери моей матери, радость от общения с друзьями. Уехать из этого дома, значит оставить там частичку себя.

Мой дом, это не только кирпичные стены, это часть меня. Это моя крепость, моя святыня, которая дает мне силу. Теперь ее хотят у меня отнять, и мне придется начинать жизнь с начала где-то в другом месте.

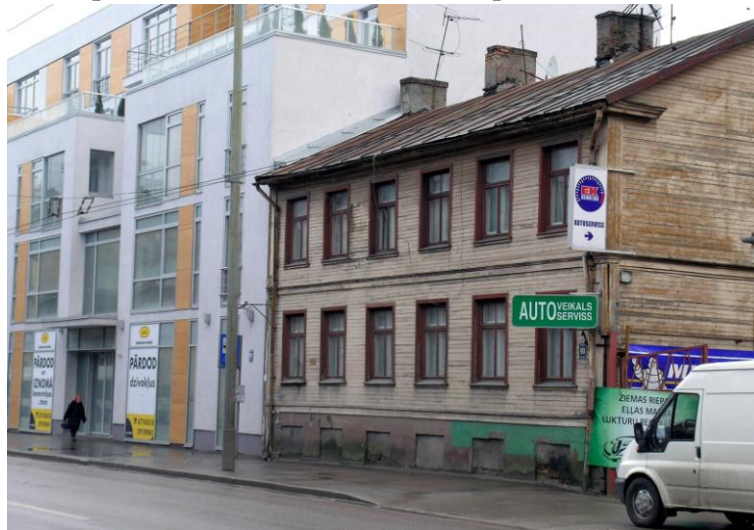
Но главный вопрос в том, какой ценой?



Такая разная Латвия

Рига, как и другие столицы восточноевропейских государств, очаровывает своими историческими достопримечательностями. Гостей города всегда ждет теплый прием, но к сожалению, за этим видимым благополучием скрывается множество проблем, связанных с жильем, причем такая ситуация складывается почти во всех странах Центральной и Восточной Европы.

По решению суда не в чем неповинных жильцов выставляют на улицу, не предлагая ничего взамен. За два года, по апрель 2009 года включительно, 1515 семей были выселены по решению суда без предоставления им какой-либо альтернативы. В их числе оказались и «давно живущие наниматели», то есть квартиросъемщики, которые получили квартиры в домах, принадлежащих государству, еще при социалистическом режиме, но после *процесса реституции (возврата домов старым владельцам)* они оказались квартиросъемщиками в домах, принадлежащих частным домовладельцам, их проблемы в других странах уже освещались в прошлых номерах «Global Tenant».



В июне Латвийская ассоциация квартиросъемщиков в Риге совместно с Международным союзом квартиросъемщиков организовала семинар для обсуждения проблем оказавшихся в такой ситуации квартиросъемщиков. Председатель Латвийской ассоциации Эдвардс Квасневскис попытался добиться признания этих людей пострадавшей стороной. В декабре 2006 года одна жалоба была направлена в Европейский суд по правам человека в Страсбурге, и она пока находится на рассмотрении суда. В это время жильцов продолжают выселять на улицу. Жалоба, о которой идет речь, является коллективным обращением десяти семей, две из которых уже были выселены по решению суда без предоставления им какого-либо жилья и еще две семьи сейчас ожидают выселения.

Семинар был посвящен рассмотрению недавних событий, в том числе рассмотрению Европейским комитетом по социальным правам (ЕКСП) коллективной жалобы словенских квартиросъемщиков против Словении с целью выяснить, какие действия нужно предпринимать для решения подобной проблемы в Латвии. В феврале 2010 года ЕКСП публично огласило определение по делу, которое заключалось в следующем: в результате реформ в Словении, жильцы, ставшие после процесса реституции нанимателями в частных домах и подлежащие выселению, оказались в тяжелом положении, что является прямым нарушением статьи 31 Европейской социальной хартии Совета Европы. Комитет министров и ЕКСП послали формальный запрос в Правительство Словении. Однако до сих пор никакого ответа не последовало.

Латвийской ассоциации квартиросъемщиков удалось заручиться поддержкой двух всемирно известных юристов, специализирующихся в области защиты прав человека - профессором Джереми МакБрайдом и профессором Биллом Боурингом. Презентация профессора Боуринга произвела на всех сильное впечатление благодаря его способности свободно говорить на русском языке. Более 100 делегатов приняли участие в семинаре, среди них были и государственные и муниципальные служащие, представителей общественных организаций и политических партий, а также квартиросъемщики. На следующий день адвокаты встретились с квартиросъемщиками для обсуждения возможных судебных разбирательств.

Подведем итог конференции. Во-первых, стало ясно, что для подачи судебных исков требуется много времени, и квартиросъемщики просто не успевают предпринять какие-либо меры до того, как их выселят на улицу. Именно поэтому правительство должно найти решение проблемы. Поскольку каждый случай имеет свои особенности, становится все труднее найти разрешенные дела, которые могли бы быть использованы в качестве прецедента в таких случаях. Также важно, чтобы местные юристы, специализирующиеся на национальном праве, оказывали помощь квартиросъемщикам. Однако многие квартиросъемщики и здесь сталкиваются с проблемой, поскольку у них нет денег на юридическую помощь, а найти юристов, готовых помогать бесплатно, сейчас очень трудно. Лучшим решением проблемы может стать широкое освещение этой проблемы в СМИ с привлечением известных в стране людей. Нужно также добиваться от правительства принятия конкретных мер для решения проблемы. Это не так легко. Но Международный союз квартиросъемщиков будет прилагать все усилия для того чтобы привлечь внимание к проблеме этих жильцов и оказывать им всестороннюю поддержку.

Ричард Хьюгилл, вице-президент Международного союза квартиросъемщиков

Жилищное обеспечение Хорватии и социальная справедливость

Ответ на статью «Молодым семьям не хватает жилья», журнал «Global Tenant» декабрь 2009

Текст: Борка Бобовец, архитектор

Мы считаем, что доступность информации и данных по жилищным вопросам будет способствовать более объективным выводам и большему пониманию жилищных проблем, в частности вопросов жилищного строительства в Республике Хорватия.

Хорватия получила независимость по окончании войны 1991-1995-х годов, во время которой была разрушена большая часть жилищного фонда, особенно на временно оккупированных территориях, что вызвало миграцию населения. Все это обязало государство обеспечить жильем граждан, которые потеряли свои дома во время войны. В этом вопросе необходимо учитывать, что в Хорватии 95% жилищного фонда является частным.



В рамках концепции социальной справедливости для решения жилищных вопросов и вопросов жилищного строительства была начата реализация трех программ застройки/покупки жилья для того, чтобы помочь уязвимым группам населения, нуждающимся в жилье, хотя они не обязательно находятся в бедственном положении, однако все же могут подвергнуться риску социальной маргинализации. Итак, сейчас осуществляются следующие государственные программы: Программа обеспечения жильем жертв Отечественной Войны, Программа социального субсидирования жилищного строительства и наконец, Программа помощи бывшим квартиросъемщикам, возвращающимся в страну. Все эти программы финансируются из средств государственного бюджета.

В рамках первой программы с 1997 года по настоящее время было затрачено 2,183,566,395 кун (около 300 миллионов евро) на строительство и покупку 5994 квартир в 311 областях Хорватии. Кроме того, 182 домов были специально оборудованы для инвалидов Отечественной Войны первой группы.

Реализация **Программы субсидирования социального жилья** осуществляется Агентством Недвижимости (APN), которое занимается строительством квартир или жилых комплексов с привлечением средств государственных и иных фондов. Квартиры продаются в рассрочку на более выгодных условиях: цена таких домов, как правило, ниже на 30-40% рыночной, процентная ставка и график погашения кредита также более выгодны. С 2000 года и по сегодняшний день в рамках программы было построено 4863 квартиры в 56 областях Хорватии.

Жилищная программа для лиц, вернувшихся на родину (репатриантов) – бывших обладателей статуса квартиросъемщиков реализуется Агентством APN совместно с Министерством регионального развития и природных ресурсов. С начала реализации программы до конца 2009 года было выделено 1029 квартир, на которые из бюджета Республики Хорватии было выделено 575,017,433 кун (около 78 миллионов евро).

«Совместный меморандум социального обеспечения Республики Хорватии» – это проект, реализуемый правительством Хорватии совместно с Европейской Комиссией. Главная цель проекта – борьба с бедностью и социальной маргинализацией, модернизация системы социальной защиты и ее подготовка к вступлению в ЕС. В данном случае, за разработку концепции социального жилищного обеспечения, а также за скорейшее разрешение вопросов жилищного обеспечения репатриантов в рамках программ обеспечения жильем отвечает Министерство охраны окружающей среды, территориального планирования и строительства.

Концепция обеспечения социальным жильем будет реализована посредством Стратегии обеспечения социальным жильем, которая сейчас находится на стадии разработки. Для этих целей Загребскому Центру Развития НКО было поручено провести анализ «Оценки жилищных потребностей в Хорватии». Для снижения негативного влияния экономического кризиса на сферу жилищного строительства, в 2009 году был принят Акт о продаже субсидированного жилья. Благодаря этому Акту, заинтересованные покупатели, которые впервые приобретают квартиру или меняют ее на большую, могут рассчитывать на более выгодные условия кредита. Для таких покупателей процентная ставка банка снижается приблизительно до 1-1,4 %. По некоторым оценкам такая модель выгодней коммерческой на 23-34% в течение первых 20 лет оплаты, и на 47% в течение всего периода оплаты, составляющего 30 лет.

Данное Министерство совместно с органами местного самоуправления течение последующих 4 лет **планирует** инициировать создание арендного жилищного фонда. В его финансировании наряду с местными органами самоуправления будет участвовать Банк Развития Совета Европы.

Об авторе: Борка Бобовец является директором отдела Жилищных вопросов и муниципальной экономики в Министерстве охраны окружающей среды, территориального планирования и строительства.

Фото: Петр Уфналь

Восстановление социального жилья в Венгрии

Недавнее исследование ООН-Хабитат (Программа ООН по населенным пунктам), международной некоммерческой организации и Будапештского исследовательского института показало, что суть проблемы социального жилья в Венгрии за 20 лет существенно изменились. Этому способствовало падение коммунистического режима и развитие рыночной экономики.

В 80-х годах, в рамках жилищной политики Венгрии нужно было добиться количественных и качественных показателей, т.е. другими словами строить новое просторное жилье со всеми удобствами. В настоящее время, как говорится в исследовании, главной задачей является то, как сделать его доступным для малообеспеченных жильцов.

В связи со сложной политической и экономической ситуацией, уровень индивидуального и семейного дохода понизился, государственные субсидии на оплату жилья были отменены, инвестиции в жилищное строительство резко сократились, а цены же на жилье значительно выросли. В то же время фонд социального жилья постоянно сокращается, центральное правительство возложило всю ответственность за содержание социального жилья местным властям, которые просто не в состоянии этого сделать в связи с нехваткой материальных ресурсов. Таким образом, местные власти были заинтересованы в скорейшем уничтожении государственного жилищного фонда.

Жилищный закон 1993 года закрепил первоочередное право покупки жилья за давно проживавшими в нем квартиросъемщиками и, как следствие, 85 % жилищного фонда было приватизировано. В результате, доля муниципального жилья сейчас составляет не более 4 %, в то время как по самым приблизительным оценкам необходимо как минимум 300 000 жилых объектов, что составляет 8 % государственного жилищного фонда.

Малообеспеченные семьи не могут позволить себе взять кредит на покупку собственного жилья. Эти люди могут рассчитывать только на социальное жилье. Однако доступное на сегодняшний день государственное жилье чаще всего находится в ужасном состоянии и нуждается в капитальном ремонте. За последние 20 лет большинство зданий, находящихся в государственной собственности, почти не ремонтировалось, поскольку бюджетных денег на это просто не хватает. Целью новых проектов ООН-Хабитат является восстановление государственных жилищных фондов для того, чтобы улучшить положение малообеспеченных граждан, проживающих в таких домах.

Венгерское отделение ООН-Хабитат выступило с инициативой восстановления социального жилья после того как их вынудили приостановить программу по строительству жилья. Предложение поступило сразу после того, как венгерское правительство уменьшило социальные льготы на покупку нового жилья в рамках принятия пакета мер по строгой экономии бюджета во время мирового финансового кризиса 2008 года. Отделение ООН-Хабитат работало в Венгрии с 1995 года и не намеревалось сворачивать свои жилищные программы. Наоборот, организация начала искать новые способы помощи социально-уязвимым группам населения.

С 2008 года ООН-Хабитат начал экспериментальный проект по восстановлению жилья, а с прошлого года начал привлекать волонтеров из разных стран для участия в восстановительных работах. Одной из инициатив стало восстановление трех жилых объектов для 40 семей в городе Нагиканизса. Работа проходила при участии Будапештского Колледжа социальной теории. После Второй мировой войны здания, принадлежавшие военному госпиталю, были включены в государственный жилищный фонд и сдавались в аренду. Новая программа ООН-Хабитат не только позволяет семьям улучшить жилищные условия благодаря изоляции стен и чердаков, но также позволяет людям, находящимся в тяжелом финансовом положении платить за жилье намного меньше при условии участия в восстановительных работах. Один день работы по восстановлению жилья сокращает стоимость квартплаты на 23 доллара.



Большинство проектов по восстановлению жилья финансируется за счет микрофинансирования. По мнению ООН-Хабитат такие микрокредиты помогают решить проблемы, возникшие в результате мирового финансового кризиса, поскольку инвесторы не заинтересованы в поддержке таких проектов, а средств государственного бюджета, как правило, не хватает. В тоже время, уважаемая международная организация ООН-Хабитат имеет доступ к коммерческим займам на более выгодных условиях, чем собственники жилья, особенно если относятся к малообеспеченной группе населения. В результате, малообеспеченные граждане могут получить займы на выгодных условиях и на более длительный срок.

Квартиросъемщики Ванкувера и Зимние Олимпийские Игры 2010



Во время проведения Зимних Олимпийских Игр 2010, администрация города Ванкувер приняла меры по защите квартиросъемщиков от возможного выселения. Местные органы власти приняли Постановление о временном жилье, провели образовательную кампанию для домовладельцев и квартиросъемщиков, начали сотрудничество с городским отделением по аренде жилья с целью улучшения качества предоставляемых услуг, а также выделили деньги на создание Информационно-консультативного центра для поддержки квартиросъемщиков, которые были подвержены риску выселения.

Положительному результату способствовали несколько факторов – в том числе и кампания, направленная на то, чтобы повысить уровень информированности общества о предстоящих событиях. Инициатором кампании стала администрация города. Также была создана новая должность Помощника квартиросъемщиков (Tenant Assistant Worker, TAW), который должен содействовать жильцам, которые могли подвергнуться выселению как во время приготовления к Олимпийским играм, так и во время их проведения. Были серьезные основания считать, что многие жильцы будут вынуждены переселиться, либо будут выставлены на улицу, об этом свидетельствует опыт проведения Олимпийских игр и других крупномасштабных событий в других странах. Введение должности Помощника квартиросъемщиков способствовало лучшему пониманию квартиросъемщиками своих прав, а также к тому, что и квартиросъемщикам, и домовладельцам была оказана помощь в разрешении мелких конфликтов, до того как они переросли в крупные и могли подвергнуть квартиросъемщиков риску выселения. На самом деле, Информационно-консультативному центру известен лишь один случай, когда жильцы были незаконно выселены в связи с проведением Олимпийских игр. Также интересно то, что лишь две жалобы, поступившие от семей Ванкувера, были напрямую связаны проведением Олимпийских игр и нарушением прав жильцов.

Другой фактор успеха – организация сессий по повышению уровня правовой культуры квартиросъемщиков и домовладельцев. Еще до начала Олимпиады одним из проблемных вопросов было то, смогут ли жильцы приглашать гостей на время проведения Игр, и могут ли домовладельцы контролировать количество гостей и срок их пребывания. Тем не менее, во время проведения Олимпиады, Информационно-консультативному центру не были известны случаи возникновения подобных проблем.

Многие были обеспокоены тем, что Зимние Олимпийские Игры 2010 могут привести к массовым выселениям в центре города и в районе Большого Ванкувера. Однако как выяснилось по окончании Олимпиады, лишь небольшое число жильцов подверглась выселению. Вопрос в том, почему же в итоге все оказалось намного лучше, чем ожидалось?

Во-первых, Ванкувер это крупнейший город в Северной Америке, когда-либо проводивший Зимнюю Олимпиаду. И это помогло избежать тех проблем, которые возникали в маленьких городах, таких как, например, Солт-Лейк-Сити, проводивший Зимнюю Олимпиаду в 2002 г. Во-вторых, мировой финансовый кризис негативно сказался на количестве туристов, посетивших Игры в Ванкувере.

Доля свободного арендного жилья в Большом Ванкувере перед Играми, на удивление, выросла. По данным Канадской жилищной и ипотечной корпорации, выросла доля свободных двухкомнатных квартир, что могло быть связано с мировым экономическим кризисом, следствием которого стало то, что многие молодые люди потеряли работу и вынуждены были уехать из Ванкувера.

Ванкувер также является туристическим центром и местом проведения различных конференций, именно поэтому он принимает гостей (туристов с круизных кораблей, участников конференций и т.д.) круглый год. Многие туристы запланировали поездку в Ванкувер задолго до 2010 года, т.е. сразу после того как было объявлено о проведении в городе Олимпиады 2010. Поэтому, в какой-то мере, негативные последствия проявились несколько лет назад. Информационно-консультативному центру стало известно о том, что некоторые агентства покупали новые многоквартирные дома еще за три года до Игр, с тем, чтобы сдавать их во время проведения Олимпиады, а потом они собирались их продать. В последние годы большое количество таких домов было построено в центральной части Ванкувера, и это существенно облегчило положение квартиросъемщиков города.

Постановление о временном жилье, принятое администрацией города, позволил создать дополнительные места в частных домах, не затрагивая при этом сегодняшних жильцов. В рамках этого постановления было выдано 400 лицензий. Арендная плата существенно увеличилась, после того как в 2002 г. Британская Колумбия (Канада) получила право проведения Олимпиады. В некоторых частях страны плата за жилье увеличилась до 39% с 2002 по 2009 г., что, и вправду, сделало жилье менее доступным. Но, в целом, страхи о массовых выселениях жильцов из-за проведения Олимпиады, к счастью, не оправдались.

Карл-Маркс-Хоф в Вене отмечает 80-летний юбилей

В октябре массивный Карл-Маркс-Хоф – самое крупное муниципальное здание – революционный жилищный проект Вены и одна из самых поразительных деталей города – отмечает свой 80-летний юбилей. Он символизирует социалистическую историю города.

«Когда нас не станет, камни расскажут нашу историю», – сказал мэр австрийской столицы Карл Зайц 12 октября 1930 г. на церемонии открытия этого похожего на крепость проекта, олицетворявшего собой новый курс на улучшение жизни рабочего класса.

Карл-Маркс-Хоф выдержал гражданское восстание 1934 г., нацистское вторжение, бомбардировки союзных войск и другие разрушения, вызванные временем, но остался символом социалистической «Красной Вены». Комплекс состоит из 1300 квартир для 3000 жителей, в нем также есть детский сад, начальная школ, детская поликлиника, прачечная и продуктовые магазины. Этот огромный комплекс предлагает недорогое – социальное – жилье в ныне престижном северном округе Вены, где цены на жилье довольно высоки.

Карл-Маркс-Хоф был архитектурным воплощением жилищной платформы социал-демократов тех дней; он воплотил в камне политику партии по расселению рабочего класса из, как правило, стесненных и антисанитарных жилищных условий. Правительство социал-демократов, которые по-прежнему находятся у власти, построило 65 тысяч похожих квартир по всему городу в период между двумя мировыми войнами.



Государственный жилищный фонд США разваливается на глазах,

поскольку денег, выделяемых из федерального бюджета, не хватает на ремонт зданий, построенных еще полвека назад. Кроме того, за последние 15 лет 150 000 объектов фонда США были потеряны, потому что агентства недвижимости продавали или сносили ветхое жилье. Кроме того, 5700 жилых объектов скоро будут исключены из федеральных жилищных программ.

Возможно, наихудшая ситуация складывается в Нью-Йорке, где городское управление жилищного строительства сократило 1540 восстановительных работ в период с 2005 по 2009 гг. Тем временем, наниматели государственного жилья Нью-Йорка говорят, что раньше столь сильных задержек ремонтных работ не было. В октябре у Управления скопилось 106 000 невыполненных заявок на проведение ремонтных работ, 9000 которых были намечены на 2012 г. и еще 300 на 2013 г. Разочарование жильцов постоянно растет, некоторые жильцы обращаются в суды по вопросам жилья для того, чтобы добиться проведения ремонта в своих квартирах. Тем временем, более значимые проблемы, такие, как плохое водоснабжение и текущие крыши в свою очередь наносят еще больший урон и без того ветхим домам.

Источник: New York Times

После принятия нового жилищного закона в ноябре этого года, новые наниматели

социального жилья в Шотландии потеряют «право выкупа» социального жилья, которое они снимают у муниципальных властей. В конце 1980-х гг. более 50 000 домов были проданы в Шотландии, когда схема с правом на покупку были принята Маргарет Тетчер. Но в последнее время местные органы власти были вынуждены приостановить действие этой схемы, поскольку количество объектов социального жилья не соответствует растущему спросу на них.

Источник: Financial Times



Дания планирует ликвидировать социальное жилье. Правоцентристское

правительство Дании в октябре подготовило ряд инициатив по ликвидации иммигрантских гетто в стране, которые являются источниками опасности, безработицы и изоляции. «Правительственные инструменты сделают нанимателей социального жилья бесправными и заклеят их как граждан второго сорта», – говорит Хелена Токсверд, председатель Союза квартиросъемщиков Дании.



«**Ирландский кризис бездомных** может превзойти тот, что был в 1980-х гг., - предупредила в сентябре ирландская благотворительная организация «Фокус Ирландия» (Дублин). В сентябре более 5000 человек считались бездомными, а 100 000 стояли очереди на получение социального жилья. В 2008 г. аналогичный список содержал 56 000 человек.

Источник: Ирландская независимая газета



Китай должен бороться с жилищным «пузырем». Правительство хочет «охладить» рынок недвижимости посредством строительства 5,8 миллионов жилых объектов к 2010 г., предназначенных для малоимущих граждан. Китай пытался стимулировать государственное жилищное строительство ранее, но капиталовложения были непостоянными. В результате возникла противоречивая ситуация, при которой некоторые из домов оказались в руках сравнительно богатых людей. Цены на

недвижимость продолжают подогревать общественный гнев, и теперь правительство пытается усмирить его при помощи амбициозной программы доступного жилья. Сейчас в Китае доступным жильем могут воспользоваться только 6% городского населения. Китаю нужно построить еще 50 миллионов жилых объектов, чтобы охватить хотя бы 30% населения, а это может занять еще 30 лет.

Источник: Reuters



Тайбэй, Тайвань. До конца этого года правительство планирует построить более 1000 объектов социального жилья в трех или четырех районах города на принадлежащей государству земле. Дома предназначены для малоимущих граждан и студентов. Эти квартиры будут сдаваться по ценам, ниже рыночных. Впервые термин «социальное жилье» был официально использован правительством.

Источник: the China Post



Парижское метро поможет в обогреве социального жилья при помощи тепла, выделяемого пассажирами. Здание, находящееся на улице Бобур недалеко от музея Джорджа Помпиду, ремонтируется таким образом, что это безвредно для окружающей среды. «Здание соединено с метро при помощи лестничного прохода», - говорит Франсуа Вашник из парижского отделения ООН-Хабитат.

Калории, выделяемые пассажирами (около 100 ватт на человека), в сочетании с теплом от поездов,двигающихся по тоннелям, дают возможность круглогодично поддерживать температуру в коридоре на уровне 14-20 градусов Цельсия.

Источник: Reuters



В конце сентября на 15-ой сессии **Совета по правам человека при ООН** было принято решение продлить еще на три года (до 2014 г.) полномочия миссис Рэйчел Ролник, специального уполномоченного по праву на достойное жилье.

Более подробная информация доступна по адресу:

www.iut.nu/iut_un.htm#UNSpecialRapporteur