

**ШОМИНА Елена Сергеевна,
профессор ГУ Высшая Школа Экономики**

В защиту прав нанимателей

ЖИЛЬЯ



г. Ярославль, 2008 год

Настоящий документ публикуется при финансовой поддержке Европейского Союза. Высказываемая здесь точка зрения является точкой зрения ЯРОО "Центр социального партнерства" и ни при каких условиях не может отражать официальное мнение Европейского Союз

Содержание

1. Введение	4
2. А есть ли квартиросъемщики?	6
3. О домовладельцах и квартиросдатчиках.....	10
4. О нанимателях	14
5. Движение квартиросъемщиков	21
6. Про приватизацию жилья и отношение к ней национальных организаций квартиросъемщиков	25
7. Про нанимателей в некоторых странах.....	27
8. Про нанимателей в России.	36
9. Социальное жилье	37
10. Аренда жилья. Опыт и уроки истории	44
Заключение	
Приложения	48

1. Введение

Я начала работу над этой темой – темой квартиросъемщиков – давно, в 1991 году. Тогда, когда еще не было в России, да других странах (кроме Великобритании) приватизации жилья, не было собственников квартир, но были «жители». Тогда все проблемы, связанные с жителями, практически всегда означали и проблемы квартиросъемщиков. И в России, и в других странах ключевой фигурой был житель-квартиросъемщик. И движение защиты жилищных прав также было, в основном, движением квартиросъемщиков. Все эти годы я сотрудничаю с интереснейшей международной организацией – Международным союзом квартиросъемщиков – International Union of Tenants, активно пользуюсь ее сайтом, международным журналом “Global tenant”, «эксплуатирую» личные связи с ее лидерами и лидерами национальных организаций квартиросъемщиков разных стран.¹ Вероятно, поэтому многие материалы здесь поданы так, как они видятся не только представителям власти, экспертам или домовладельцам, но в первую очередь – самим жителям - квартиросъемщикам².

Тема «Квартиросъемщики» была совсем не популярна в России в последние годы. Все публичные дискуссии были сосредоточены исключительно на поддержке программ ипотечного кредитования, на проблемах управления многоквартирными жилыми домами, создания ТСЖ, то есть на поддержке собственников квартир. Поддержка собственников квартир является ключевой линией нового Жилищного Кодекса и известного «жилищного пакета» из 27 законов, и отражает в целом основную линию жилищной политики России.

Однако ситуация довольно быстро меняется. В последние полтора-два года при обсуждении проблем «достойного» и «доступного» жилья, являющихся одним из приоритетных национальных проектов, прошло несколько публичных дискуссий по вопросам социального жилья (и социального найма), доходных домов, и других проблем, тесно сопряженных с проблемами нанимателей. Их активными участниками и организаторами были «Справедливая Россия», Общественный совет Минрегиона, «Деловая Россия», Ассоциацией строителей России.

Прекращение в 2010 году приватизации жилья подтолкнет жилищное строительство муниципальных и социальных домов (без права приватизации квартир), расширит появление бездотационных домов для молодых семей, муниципальных служащих и других групп, имеющих право на государственную поддержку (как об этом уже заявило правительство Москвы), что также приведет к увеличению численности квартиросъемщиков (нанимателей).

¹ Особую благодарность мне хотелось бы выразить моим друзьям – Нику Нильссону – Генеральному секретарю Международного Союза с которым мы активно сотрудничали в период с 1991 до 2000 года и Магнусу Хаммеру, который сегодня является Генеральным секретарем Союза. Они оба являются истинными рыцарями и беззаветно служат поддержке квартиросъемщиков.

² или нанимателям, как их называет Жилищный кодекс. Я пользуюсь этими двумя терминами, как синонимами.

Еще в 2007 году в американской прессе активно писали о финансовом кризисе и отмечали, что все больше и больше американцев «поворачиваются лицом» к найму жилья. В 2008 году активизировалось внимание к арендным процессам и в Западной Европе. Когда кризис докатился и до России, многие банки заморозили предоставление ипотечных кредитов покупателям жилья, свернули финансирование строительных компаний, что уже привело к замораживанию строительства тысяч многоквартирных домов по всей России. Это означает, что те, кто планировал в недалеком будущем купить квартиру, также до поры до времени останутся в статусе нанимателей. В конце 2008 г. на повестку дня остро встали вопросы «спасения банков», «спасения строительной отрасли», «спасения покупателей жилья». Среди обсуждаемых стратегий в первую очередь предложения о выкупе недостроя у строительных компаний. Однако и вопрос создания рынка арендного жилья становится все более актуальным. Во всяком случае, один из основных экспертов, ратующих за создание рынка арендного жилья, профессор В.Глазычев поднял вопрос о необходимости в принципе изменения вектора жилищной политики и возрождения арендного жилья всех типов – от коммерческого до социального, и в Протокол расширенного заседания межведомственной рабочей группы по приоритетному национальному проекту «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» от 3 декабря 2008 г. № 21 вошла рекомендация «обратить особое внимание на формирование и совершенствование системы арендного жилья»³.

Эксперты предполагают, что на рынке появится много новых предложений аренды. Во-первых, свое жилье начнут сдавать новые безработные люди, которые раньше этого не делали, но теперь, в период кризиса, они предпочтут переехать на дачу, а городскую квартиру сдавать, чтобы свести концы с концами в период потери работы.

Во-вторых, могут начать сдавать квартиры те инвесторы, которые пока не могут его продать. Спрос на аренду будет расти за счет тех, кто пока откладывает покупку собственного жилья в связи с негативными процессами в экономике и недоступностью ипотеки. Поэтому неудачная спекуляция может стать выгодной инвестицией. Если все жилье, купленное в спекулятивных ценах, перейдет в разряд арендного, то это снимет остроту проблемы с жильем⁴.

Уже сегодня в России уже можно выделить разные типы арендного жилья: социального и бездотационного, доходного и частного (как явного, так и скрытого). В этой сфере много явных и скрытых проблем как у домовладельцев, так и у квартиросъемщиков.

Надеюсь, что эта брошюра сможет помочь работникам муниципалитетов «увидеть своих квартиросъемщиков», а не только муниципальные квадратные метры, познакомиться с опытом разных стран в этой сфере, увидеть новые перспективы и возможности в муниципальном и социальном жилье. Кроме того,

³ Протокол расширенного заседания межведомственной рабочей группы по приоритетному национальному проекту «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» от 3 декабря 2008 г. № 21

⁴ <http://www.arena-kvartir.ru/news/realty/?id=3272>

помочь наладить взаимоотношения между нанимателями и членами ТСЖ, которые сейчас, в основном, весьма конфликтны.

Одна из задач, которую автор ставит – привлечь внимание общества в целом к этим проблемам, потому что в разные периоды жизни многие россияне становятся квартиросъемщиками или наймодателями. Во-вторых, помочь квартиросъемщикам и наймодателям в формировании более грамотных, цивилизованных отношений, в том числе и умении защищать свои права, создать «свою» сильную и грамотную организацию – Российскую ассоциацию нанимателей жилья (РАНЖ).

2. А есть ли квартиросъемщики?

Означает ли это, что в России не осталось квартиросъемщиков? Сколько же их на самом деле? Есть ли смысл действительно заниматься этой группой жителей? Может быть, это действительно совершенно не значимое «жилищное меньшинство»?

Сначала необходимо разобраться с тем, кто такие наниматели (квартиросъемщики) и арендаторы, кто такие «домовладельцы» - наймодатели.

Воспользуюсь простым определением, данным нашей коллегой из Польши Евой Бончак-Кухарчик, которая помогала группе участников Сети Жилищного просвещения знакомиться с проблемами квартиросъемщиков Польши⁵. Она определяет «нанимателей» как «людей, которые легально, на законных основаниях проживают в помещениях других людей».⁶ Мы привыкли говорить про квартиры или комнаты, но действительно, соглашусь с Евой, потому что можно говорить о чужом жилом помещении, потому что снимать можно и «угол», и комнату, и квартиру, и часть односемейного дома (как в Канаде или Исландии), небольшой дом (как это часто бывает в США), и роскошный особняк!

Очень часто мы используем, как синонимы глаголы «нанимать» и «арендовать». Нанимать (снимать) квартиру могут только граждане, а арендовать – только юридические лица.⁷ Иными словами, гражданин не может арендовать квартиру, а юридическое лицо не может быть нанимателем

Недавно – в рамках совместной российско- польской программы по поддержке прав нанимателей жилья – я была в Перми⁸. Поинтересовалась в соот-

⁵ Бончак Кухарчик Ева. Под одной крышей. Варшава, 2007

⁶ Там же, стр. 15

⁷ По договору найма одна сторона – собственник жилого помещения (наймодатель) – обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение в пользование для проживания в нем (Ст. 671 Гражданского кодекса РФ)

Собственник жилого помещения вправе предоставить принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма или на ином законном основании. А так же юридическому лицу на основании договора аренды (В соответствии с п. 2 ст. 30 Жилищного кодекса РФ)

⁸ Российско-польский проект по привлечению внимания к проблемам квартиросъемщиков был осуществлен Фондом «Новая Евразия» в партнерстве с Польским фондом поддержки гражданских инициатив осенью 2006 г. в Н.Новгороде, Перми, Ярославле, Волгограде, Краснодаре. См. <http://www.neweurasia.ru/rus/news/20070202.html>

ветствующем департаменте: «Сколько у вас собственников и квартиросъемщиков?». И получила неожиданный ответ: «Не знаем. Можем только назвать площади, переданные в собственность». Такая же ситуация встретила меня и во многих других городах. В этом свете очень порадовала компетентность руководителя Департамента жилищной политики и жилищного фонда Центрального округа г.Москвы Михаила Недайводова, который немедленно ответил на мой вопрос: «У меня в округе живет около миллиона жителей, из них порядка 300 тысяч – жители неприватизированных квартир, то есть квартиросъемщики». Но этот исчерпывающий ответ – редчайший случай!

Надежной статистики по России практически нет. Действительно, все данные касаются только «жилищных площадей», к тому же эти цифры очень динамично меняются, что связано и с продолжающейся приватизацией и вяло текущей пока «расприватизацией» жилья.

Если воспользоваться уже упомянутым определением «нанимателей», как людей, живущих «не в своей квартире», то есть дать оценку числу людям, которые снимают жилье у частных лиц – муниципальных нанимателей и собственников квартир, то оказывается, что «живет не в своей квартире», попросту говоря, снимает жилье, каждый четвертый россиянин. Эти данные были получены в результате исследования, проведенного GE Money в России, Чехии, Польше, Румынии и Венгрии в конце 2007 года⁹. В этом смысле Россия находится в таком же положении, как и Чехия – 25%. В Румынии - каждый пятый, в Венгрии - каждый десятый, а в Польше - только 7 проц. жителей относятся к нанимателям жилья.

Тот же Михаил Недайвов заметил, что данных о частном найме или поднайма у жилищников нет, но по его экспертной оценке, речь может идти еще о полумиллионе человек только в центре Москвы.

Количество московских квартир, сдаваемых в аренду частными лицами, достигает 300-400 тысяч, считает Ольга Владиславлева, руководитель департамента аренды корпорации "Рескор"¹⁰. По примерным оценкам экспертов количество сдаваемых квартир в Петербурге находится в пределах 300-350 тысяч¹¹.

Эти цифры в целом совпадают и с другими оценками, которые дают риелторские компании, занимающиеся вопросами сдачи квартир¹².

Эти цифры в целом совпадают с оценками, которые дают риелторские компании, занимающиеся вопросами сдачи квартир.

Следовательно, наниматели, живущие в неприватизированных муниципальных квартирах, плюс наниматели открыто или скрытно снимающие квартиры у частных лиц (в том числе и у муниципальных нанимателей) представляют уже 35-40 миллионов человек. К тому же в последнее время весьма распространенной является ситуация, когда собственник квартиры в городе А снимает квартиру для себя (часто для своих детей) в городе Б. Городом Б чаще все-

⁹ Страна Квартиросъемщиков //www.getgas.ru/?p=434

¹⁰ <http://www.incom.ru/analytic-center/analytic/analytic-rent/?id2=3877>

¹¹ <http://www.nevastroyka.ru/1/73747/>

¹² <http://www.rentagent.ru/articles/64/>

го являются крупные центры, особенно с сильными высшими учебными заведениями, где студенческая молодежь постоянно пополняет бюджеты многих и многих «квартиросдатчиков» (наймодателей).

То, что необходимо строить дома не только в собственность, но и в наем, доказывается мировым опытом. Нигде, ни в одной стране мира нет стопроцентной собственности на жилье. Доля арендного жилья в различных странах отражает особенности жилищной политики этих стран, особенно во второй половине XX века. Например, в Швеции и Нидерландах много лет был ориентир на доступное арендное жилье, в Англии прошла приватизация жилья, а современную жилищную политику и реальную ситуацию в Чехии определяют процессы реституции, которые вернули бывшие доходные дома старым хозяевам. В Эстонии сегодня появились лозунги «Эстонец может быть только собственником!» и соответствующее законодательство, которое ущемляет нанимателей жилья, откровенно определяя их «людьми второго сорта».

В целом идет поддержка собственников во многих странах мира, однако арендное жилье остается в жилищном фонде практически всех стран. В некоторых западноевропейских странах он весьма велик. Например, в Швейцарии – 70%, Германии – 57%, США – около 50%, Швеции – 40%, Франции – 36,5%, Англии – около 30%, Чехии – 29%, Италии – 20%, Японии – 33,4%. Одновременно есть страны, где арендное жилье в известной степени скрыто. Например, официальные цифры арендного жилья в Норвегии дадут нам не более 20%, на самом деле арендного жилья гораздо больше, просто сдают здесь часть односемейного просторного дома, имеющего отдельный вход, и государство своими налоговыми льготами поддерживает такого домовладельца. Близкая ситуация и в Канаде, где строят специальные дома «дуплексы», второй этаж в которых сдается. Например, в Македонии, практически все жилье – 99% является частным, но на самом деле здесь тоже весьма распространен частный найм квартир, а заниженные цифры лишь отражают стремление уйти от налогов.

Особенно велика доля арендного жилья в крупных городах Берлин - 88%, Женева - 85%, Амстердам – 83%, Вена - 76%, Нью-Йорк - 70%, Брюссель – 57%, Париж - 53%, Копенгаген - 50%, Хельсинки - 47%, Стокгольм - 49%, Лондон - 41%.

Почему люди снимают жилье, если везде поддерживают собственников?

Известно, что найм квартиры, во всех странах мира - это один из наиболее доступных способов получить крышу над головой.

Именно найм, а не покупка своего собственного жилья, иногда является правильным и единственно возможным решением жилищного вопроса.

Более того, в последнее время все чаще раздаются голоса в поддержку развития арендного жилья, которое является условием развития гибкого рынка труда, снимает с человека обременительные для него обязанности по сохранению и увеличению стоимости своей недвижимости, которые требуют специальных знаний.

Съемное жилье имеет ряд **преимуществ**.

В подавляющем большинстве случаев затраты на съемное жилье гораздо ниже выплат по кредиту за собственное.

Найм является более гибким и менее сложным вариантом с организационной точки зрения и с точки зрения времени.

Многие люди снимают квартиры, потому что в принципе не хотят обременять себя недвижимостью и связанными с ней заботами по ее содержанию, страхованию, выплатой кредитов и проч., хотя известно, что сейчас есть компании, которым можно все эти заботы перепоручить.

Часть нанимателей среднего возраста и, особенно, молодых людей снимают квартиры «вслед за работой», а так как в современном мире смена работы является показателем профессионального роста, мобильности, способности к адаптации и т.д., то и относительно легкая смена арендной квартиры будет отражать продвижение по социальной лестнице.

Найм жилья также связан и со стилем жизни. Можно снять хорошую квартиру в том районе, где вы не сможете себе позволить купить квартиру.

Миллионы людей в разных странах мира просто не имеют финансовой возможности иметь в собственности недвижимость и оставляют мечту о своей недвижимости на какой-то более поздний срок и, наоборот, многие пожилые люди осознанно выбирают найм квартиры.

3. О домовладельцах и квартиросдатчиках

Черный список аферистов - хозяев квартир
Не снимайте у них квартиру, обманут!¹³

Важным вопросом, актуальным для миллионов квартиросъемщиков является вопрос о том, кто сдает жилье, то есть кто, собственно, является домовладельцем или квартиросдатчиком – наймодетелем.

Список **домовладельцев** был и остается весьма широким. Домовладельцем может быть и частное лицо, и частная компания, и муниципалитет, и церковь, и общественные организации, такие как общество инвалидов или бесприбыльные жилищные кооперативы. Например, в Германии в собственности церкви находится 140 000 различных жилищ, которые, как правило, предоставляются в найм несостоятельным семьям. В Швейцарии домовладельцами являются пенсионные фонды. Среди домовладельцев оказались и профсоюзы¹⁴. В Англии существует особая группа «социальных зарегистрированных домовладельцев», к которым, как правило, относят «жилищные ассоциации». Есть такие домовладельцы и в Нидерландах. На Западе «домовладельцы» - это вполне понятная и уважаемая категория предпринимателей.

С определенной долей условности можно разделить всех домовладельцев на две категории – назовем их «рыночными» и «социальными». Как правило, домовладельцы владеют своей недвижимостью именно с целью получения прибыли – их мы отнесем к «рыночным», а дома, которыми они владеют, к «доходным домам» - то есть домам, которые приносят своему домовладельцу доход. К «социальным» домовладельцам отнесем иные категории домовладельцев – муниципальные, общественные, для которых извлечение прибыли не является главной задачей.

Среди типичных компаний-домовладельцев, владеющих жилищным фондом и извлекающих прибыль, то есть «профессиональных» арендодателей, на Западе есть специализированные риелтерские компании. Однако мощными домовладельцами являются и банки, и страховые компании, и компании, работающие в самых разных отраслях, для которых «домовладение» является лишь дополнительным, побочным бизнесом – но бизнесом, приносящим прибыль.

Надо сказать, что домовладельцы, как правило, достаточно состоятельные люди и богатые компании. Однако история арендного сектора знает и случаи массового банкротства домовладельцев. Например, в середине 70-х в Нью-Йорке финансовый кризис и введение новых налогов на недвижимость привел к тому, что многие домовладельцы относительно небольших многоквартирных домов просто бросали свою собственность вместе со своими жителями квартиросъемщиками. Такие здания муниципалитет г. Нью-Йорка вынужден был, как мы бы сказали в России, «взять на свой баланс». Это означало, что в тот период муниципалитет Нью-Йорка стал самым крупным в городе домовладельцем весьма старого, дешевого, не престижного и требующего ремонта жилищного фонда. Тогда же были разработаны специальные программы, в

¹³ Призыв на сайте риелторской компании.

¹⁴ По материалам Международного союза квартиросъемщиков. Личный архив автора.

рамках которых муниципалитет поручал специальным агентствам работу с жителями, которые помогали создавать в таких домах кооперативы, учили жителей разным жилищным премудростям, а затем, отремонтировав здание, продавали его за символическую плату (1 доллар/кв.м) этим жителям.

Во многих городах мира мощными домовладельцами являются сами муниципалитеты. Например, в Германии 2,7 миллионов жилых единиц (квартир) в собственности муниципальных жилищных компаний, в Англии, несмотря на прошедшую приватизацию муниципального жилья, на балансе муниципалитетов сохраняется еще 2,8 миллионов арендных муниципальных жилищ (квартир и небольших двухэтажных домиков).

Крупным домовладельцем является и муниципалитет Вены. Принадлежащий ему жилищный фонд составляет 220 тысяч квартир.

Муниципалитеты владеют как многоквартирными домами (практически во всех странах, где есть арендный жилищный фонд), или оплачивают квартиры в домах других домовладельцев (например, в Финляндии или Норвегии).

Общие российские цифры говорят о том, что в муниципальной собственности осталось около 15 % жилищного фонда страны¹⁵. Речь идет о неприватизированных квартирах, численность которых медленно сокращается и будет сокращаться до 2010 года. На первый взгляд – не очень много. Но, во-первых, здесь речь опять таки идет о площадях, а не о людях. Известно, что на «муниципальных» квадратных метрах живет больше людей, чем на «собственных». Во-вторых, довольно велики различия и в доле, и абсолютных цифрах муниципального жилья в разных регионах России и разных городах. Так, темпы приватизации всегда были выше в Южном федеральном округе, где к 2006 году было не приватизировано всего 7% муниципального жилья, а в ряде субъектов федерации муниципальный жилой фонд составляет менее 5 %. Отметим, одновременно, что здесь выше и доля сельского населения – почти 60%, проживающего, как правило, в собственных домах. (В целом по Южному округу доля сельского населения более 40%, а по России – 28 %).

Среди Федеральных округов выделяется высокой долей муниципального жилья Дальневосточный федеральный округ – 24 %. К примеру, в Магаданской области почти 40 % жилья остается муниципальным. Среди отдельных областей Европейской части России самые высокие цифры муниципального жилья в Карелии – 32%, Архангельской и Мурманской областях – более 30 %, в Кировской – 28%, Ярославской 27%, около 20% в Удмуртии и Пермском крае.

Экспертные оценки позволяют говорить о том, что на муниципальной площади проживает не менее 20 миллионов человек, что заставляет пристально посмотреть на эту группу жителей, которых я называю «нашим жилищным меньшинством». Оно не так уж и мало!

К весьма специфическим, но распространенным домовладельцам отнесем **промышленные** компании и иные «ведомства». Это связано с тем, что во многих случаях именно "работодатель" брал на себя функции домовла-

¹⁵ Регионы России. Социально-экономические показатели, Раздел 4.22. М.2007 . стр.202.

дельца, предоставляя жилье своим работникам. У этой категории домовладельцев длительная история. Например, в 1833 году в Англии "Фабричная комиссия" докладывала о 168 из 881 больших фирм, которые обеспечивали жильем своих работников¹⁶. Такая же ситуация существовала во многих других странах мира. Однако в то время предоставление работодателем жилья было характерно, в первую очередь, для предприятий угледобывающей, горнорудной и других отраслей промышленности, тесно связанных с природными ресурсами и расположенными вне сложившихся городов. Такие поселения, полностью зависимые от предприятий, на западе называют «города компаний» (Company towns).¹⁷ Они и сегодня продолжают существовать, хотя их число за последние годы резко сократилось. Своего рода исключением были поселения в пригородах Детройта, построенные Фордом для своих рабочих, занятых на автомобильных конвейерах в самом Детройте (например, Инкстер, в котором жили темнокожие квалифицированные рабочие). Это отражало патерналистскую позицию компаний, и в целом патерналистскую линию в жилищной политике, которая была характерна для многих периодов в разных странах. Она была связана не только с заинтересованностью предпринимателей в эффективности собственно производства, но и с социальной ответственностью за воспроизводство рабочей силы, следовательно, и за среду воспроизводства рабочей силы. В некоторых странах за этим стояла и сильная патерналистская составляющая в социальной и жилищной политике государства. Так, строительство домов для своих рабочих законодательством ряда стран вводилось в обязанность предпринимателя (например, в Норвегии после первой мировой войны). В Германии были приняты Государственные законы о создании ведомствами жилья для государственных служащих и об обязательствах предпринимателей по созданию жилья для рабочих. Это, безусловно, было одним из способов смягчения жилищной проблемы, но не решающей ее в целом.

Известна своей многолетней заботой о жилищных и социальных условиях для своих рабочих и английская кондитерская компания Кэдберри. Многие такие промышленные компании строили жилье сами или помогали арендовать квартиры для своих рабочих. До сих пор существует сектор ведомственного жилья, предоставляемого компаниями для своих рабочих, в Японии - 3.2%

В Советском Союзе понятие «домовладелец» использовалось только применительно к зарубежным странам. Там были богатые и жадные капиталисты – домовладельцы, которые всегда обижали своих квартиросъемщиков и регулярно выбрасывали их на улицу. В современной России «домовладелец» также не очень распространенная и не очень понятная фигура.

До недавнего времени домовладельцами в России выступали органы государственной власти и местного самоуправления. Именно на балансе у государства и государственных предприятий была значительная часть жилищного фонда. Помню свое искреннее удивление, когда в ходе большого исследова-

¹⁶ Grayson J. .Opening the window. Revealing the hidden history of tenants organizations, 1996, TPAS, GB, p.12

¹⁷ См. Шомина Е. Контрасты американского города, М. 1986, стр.86-89

тельского проекта «Роль предприятий в формировании городской среды» в середине 80-х годов я увидела, что в городах городской власти ничего не принадлежало – ни жилью, ни соцкультбыт, зачастую и городской транспорт. Там всем правили градообразующие предприятия – мощные (и не очень) ведомства.

Весь жилой фонд СССР в начале 1991 г. составлял 4,6 млрд. квадратных метров площади. Из них государству принадлежало 2,5 млрд (54%). В государственном фонде ведомственная площадь составляла 1,44 млрд. кв. м. (65%) Это и был жилой фонд предприятий и ведомств.

В очень многих городах России ведомственное жилье составляло до 90 % всего жилищного фонда, и именно ведомства определяли качество жилищно-коммунальных услуг в «своих» домах и уровень благоустройства в «своих» микрорайонах. Именно ведомства выступали в роли **советских домовладельцев**. Часто эти домовладельцы были гораздо внимательнее к своим жителям, чем муниципалитеты. Для них забота о жителе означала и заботу о «своем работнике». Вот какую характеристику ведомственному московскому жилью дает один из риелтерских сайтов «Ведомственные дома издавна были мечтой москвичей: получить квартиру или поменяться в дом хорошего ведомства всегда было большой удачей. Еще бы: хорошие ведомственные дома, дома крупных министерств и других «богатых» в советские времена учреждений, обычно строились в привилегированных местах и по индивидуальным проектам»¹⁸

С началом рыночных реформ ведомствам стало невыгодно вкладывать средства в свои жилые дома. В результате ведомственный жилищный фонд стал приходить в негодность и по постановлению Правительства РФ¹⁹ они стали передавать свое жилье муниципалитетам.

В новом Жилищном кодексе вообще нет понятия «ведомственное жилье», есть только понятие государственного, муниципального и частного жилищного фонда. Таким образом, сейчас ведомства практически уходят от обязанностей домовладельцев, и самым распространенным и самым мощным домовладельцем в России стали муниципалитеты. Еще совсем недавно мы говорили о муниципальных домах, как бы не замечая, что большая часть квартир в этих домах была приватизирована. В последнее время появился новый термин «дом смешанной собственности», и Жилищный кодекс практически требует создания принципиально **нового типа домовладельца**, каковым является Товарищество собственников жилья, ЖСК (или другой потребительский кооператив).

В России пока других домовладельцев очень мало. Мало пока частных лиц, которые владели бы многоквартирными домами, хотя они появляются и, на мой взгляд, скоро их число будет существенным. Известно, например, что в городе Уссурийске одно из ведомств продало свой многоквартирный (12 квартир) жилой дом одной успешной предпринимательнице, которая уже на правах домовладелицы немедленно подняла стоимость проживания. Известны многочисленные случаи, когда частные компании скупают этажи или целые подъез-

¹⁸ Ведомственное жилье - брать или не брать //http://www.ru-arenda.ru/news/0410200203.htm

¹⁹ Распоряжение правительства РФ от 17.10.2002 N 1453-р о завершении до 31 декабря 2004 г. передачи в муниципальную собственность объектов жилищно коммунального хозяйства и социально культурной сферы.

ды многоквартирных домов, превращая их в доходные дома (см.ниже). Однако пока такая практика еще не набрала обороты.

Иная картина за рубежом. Вернулись старые хозяева в Эстонию, Латвию, Чехию, старые частные риелтерские компании и частные лица владеют огромным жилищным фондом в городах мира. Известно, что частным домовладельцам принадлежит до 70 % арендного жилья, в Финляндии – 53%, Швеции – около 50%, Италии 68 % арендного жилищного фонда и так далее. Этому способствует в последнее время и нехватка средств у многих муниципалитетов, которые стали продавать свой муниципальный жилищный фонд частным компаниям. Например, такие процессы сейчас начались в Швеции (см.ниже).

4. О нанимателях

Квартиросъемщики могут снимать квартиры в «социальных», «муниципальных», «дотационных» домах, в домах, принадлежащих частным лицам и крупным банкам, домах элитных или разваливающихся, снимать отдельные комнаты, квартиры, коттеджи или второй этаж в небольшом доме-дуплексе. Во всех случаях, материальное положение, права и обязанности разных групп квартиросъемщиков будут сильно различаться, но одно останется общим – квартиросъемщики лишь пользователи, а не собственники квартир или домов, в которых они живут.

Сегодня в нашей стране есть, по крайней мере, 4 типа квартиросъемщиков (нанимателей):

Во-первых, есть **старые муниципальные» квартиросъемщики**, то есть те, кто **не приватизировал** квартиру и, следовательно, не менял свой статус. Их «хозяином», домовладельцем, у которого они снимали (и продолжают снимать сейчас!) квартиру, ранее было государство (и в том случае, когда дом был «ведомственным»). В последнее время, после того, как многие ведомства передали свое жилье муниципалитетам, основными российскими **домовладельцами** стали муниципалитеты.

Численность этих «старых» муниципальных квартиросъемщиков сейчас сокращается в свете того, что в новом Жилищном кодексе указаны сроки прекращения бесплатной приватизации жилья, и эта новость подтолкнула тысячи людей поспешить приватизировать свои квартиры. Уже после принятия Жилищного Кодекса появились статьи, обращающие внимание на те проблемы, с которыми столкнутся собственники квартир. Среди проблем собственников в скором будущем: проведение за свой счет капитального ремонта всего дома (а не только собственной квартиры), серьезное увеличение размера налога на недвижимость (по рыночной оценке этой недвижимости, а не по оценке БТИ), резкое увеличение стоимости земли и, следовательно, налога на землю.

Одновременно Жилищный Кодекс указывает, что 1 января 2010 года будет прекращена и деприватизация жилья – то есть возможность вернуть квартиру в муниципальную собственность и снова стать квартиросъемщиком. Некоторые группы собственников жилья, очевидно, успеют воспользоваться этой возможностью, однако принципиально этот «встречный» поток мало изменит расклад. Россия становится страной миллионов собственников, многие из кото-

рых – неимущие люди, которые будут не в состоянии содержать свою недвижимость.

Во-вторых, появляются и **новые «социальные» квартиросъемщики** – это принципиально новое для нас понятие, зафиксированное в новом Жилищном Кодексе вместе с понятием «социальный найм». Здесь домовладельцами также будут муниципалитеты, однако предоставлять социальные квартиры они будут только социальным квартиросъемщикам. Ими могут быть только малоимущие граждане. Они признаются таковыми органом местного самоуправления «с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению»²⁰. Квартиры, предоставляемые по договору социального найма, нельзя приватизировать. Пока еще очень мала практика социального найма, и органам местного самоуправления еще предстоит огромная работа как по определению критерия «малоимущий», так и по нормам предоставления жилой площади, и по величине арендной платы. Пока еще у муниципалитетов нет свободного жилья для предоставления социальных квартир. В некоторых городах для этих категорий малоимущих жителей стали переделывать общежития. Вероятно, муниципалитетам придется в перспективе строить новое социальное жилье для этих групп жителей.

В-третьих, появляются **новые «коммерческие»** квартиросъемщики муниципальных квартир, как, например, в Москве, которая является собственником 2 так называемых «доходных» домов.

Четвертой – и самой распространенной группой нанимателей – являются люди, снимающие квартиры у частных лиц – как у собственников квартир, так и у муниципальных квартиросъемщиков.

В самое последнее время заговорили о «бесприбыльном» или «бездотационном» найме», который обещает предоставлять своим очередникам Москва.

Каковы же типичные проблемы квартиросъемщиков разных стран? Вот как отвечает на этот вопрос крупнейшая жилищная общественная организация Международный союз квартиросъемщиков (International union of tenants):

- Быстро растущая квартплата
- Грабительские договоры найма
- Невидимые домовладельцы
- Плохое управление
- Перенаселенность квартир
- Игнорирование прав квартиросъемщиков и обязанностей собственников
- Ненадежность найма
- Незаконные выселения
- Нет адреса – нет работы!

²⁰ См. Жилищный кодекс Российской Федерации. Раздел III. Жилые помещения, предоставляемые по договору социального найма, гл.7, ст.49, п.2.

К этому можно добавить сокращение арендного жилья в разных странах мира, распродажу муниципалитетами разных стран своего муниципального (во многих случаях – социального) жилья.

У квартиросъемщиков самых разных стран мира есть много общего. Сам статус нанимателя жилья, означающий, что человек живет в чужой квартире, предполагает, что есть некоторые правила, определяющие взаимные права и обязанности нанимателя и наймодателя. Обычно они прописываются в договоре найма.

Договор найма - главный документ, определяющий взаимоотношения домовладельца и квартиросъемщика.

Это один из самых распространенных документов, который приходится подписывать миллионам людей. Значимость этого документа просто трудно переоценить. Недаром в Финляндии в специальном пособии - справочнике для молодежи, который ежегодно большими тиражами издается Департаментом Жилищной политики, вопросам найма квартиры и договорам найма посвящена специальная и детальная глава. Специальное пособие «Как снять квартиру» огромными тиражами издается для молодежи (и не только) в Великобритании. В любом случае, договор найма – документ для домовладельцев и нанимателей – обязательный.

Однако, если в Канаде типовой договор найма можно за 1,99 канадского доллара купить во многих газетных киосках, а в Англии регулярно проводится специальный конкурс на лучший типовой договор найма среди некоммерческих организаций, то в России сам факт необходимости подписания договора найма ставит большинство квартиросъемщиков (особенно муниципальных) просто в тупик.

Договор найма включает в себя несколько базовых вопросов, интересующих обе стороны, среди которых

- срок найма (и возможности его продления);
- размер оплаты за найм и коммунальные платежи, возможность их увеличения;
- условия выселения из квартиры.

Анализ договоров найма в разных странах мира, а также тех вопросов, которые традиционно поднимают организации защиты прав квартиросъемщиков, дает нам весьма широкий разброс требований к документу как таковому, а также требований к нанимателям. Например, в Германии большинство хозяев квартиры настаивают на наличии у квартиросъемщика банковского счета. В Канаде многие домовладельцы требуют заполнения специальной анкеты, где есть вопросы о наличии машины и банковских счетов, а также просят предоставить рекомендации от предыдущего домовладельца.

В договоре о сдаче/найме квартиры содержатся важнейшие сведения о квартире, например, площадь, количество комнат, квартплата, а также права и обязанности хозяина и квартиросъемщика (сроки расторжения договора, вопрос о домашних животных и т.д.).

Как правило, договоры на сдачу жилья заключаются от 1 года до 5 лет.

Вопрос квартплаты предполагает договоренность не только о ее размере и сроках (порядке) внесения, но и возможности ее увеличения.

Важным разделом договора найма являются и правила поведения в квартире, правила проживания в многоквартирном доме, и правила поведения наймодателя.

Так, к примеру, в комментариях Офиса Генерального Прокурора Штата Вашингтон к информации о Законе штата «О Владельце - наймодателе жилищной собственности и нанимателе» (Residential Landlord-Tenant Act (RCW 59.18)), указаны следующие **обязанности домовладельца наймодателя:**

- Поддерживать жильё в хорошем состоянии, чтобы не подвергать опасности здоровье и безопасность нанимателя.
- Поддерживать в хорошем состоянии все здание, включая крыши, полы и дымоходы.
- Содержать общие места, такие как коридоры, лестницы и холлы чистыми и безопасными.
- Ремонтировать помещение, чтобы поддерживать его в том же состоянии, в каком оно находилось на момент вселения съёмщика (за исключением нормального износа).
- Поддерживать электрическую, водопроводную и отопительную системы в хорошем состоянии и содержать в рабочем состоянии любые устройства, которые предоставляются вместе с помещением для сдачи внаём.
- Предоставлять нанимателю имя и адрес домовладельца или его агента.
- Предоставлять детекторы дыма и обеспечивать их правильную работу на момент вселения нового нанимателя (наниматели отвечают за поддержание детекторов дыма в рабочем состоянии).

Важное Примечание: Домовладелец не несёт ответственности за расходы по исправлению проблем, причинённых нанимателем.

Там же указано, что домовладелец должен обязательно уведомить нанимателя, по крайней мере, **за два дня** о своём намерении войти в помещение в приемлемое время. Закон, однако, оговаривает, что наниматели не должны необоснованно отказывать домовладельцу в разрешении на вход в помещение, сданное внаём, если домовладелец уведомил съёмщика, по крайней мере, за один день о намерении войти в помещение в определённое время, чтобы показать жильё возможным новым нанимателям.

Любое условие в Договоре о найме, которое разрешает домовладельцу вход без такого уведомления, недействительно по закону.

Обязанности нанимателя:

- Платить за найм и любые коммунальные услуги в соответствии с договором.
- Поддерживать в помещении, которое он снял, чистоту и порядок
- Убирать мусор надлежащим образом.
- Оплачивать дезинфекцию в связи с заражением, которое произошло по вине нанимателя.
- Правильно пользоваться водопроводной, электрической и отопительной системами.

- Не причинять умышленно или по небрежности ущерба жилью.
- Не причинять "порчи" (существенный ущерб имуществу) или "помехи" (существенно мешать другим нанимателям пользоваться их имуществом).
- При выезде из помещения восстановить его до того состояния, в котором оно было, когда наниматель вселился, за исключением нормального износа.

- Поддерживать детекторы дыма в рабочем состоянии.

Там же указано, что **не обязан** делать наниматель и что не имеет права делать домовладелец, например:

- наниматель не оплачивает гонорар адвоката домовладельца, если их конфликт будет разбираться в суд;
- домовладелец не имеет право входить в помещение для сдачи внаём без надлежащего уведомления;
- домовладелец не имеет право конфисковать имущество нанимателя, если наниматель задерживает арендную плату;
- домовладелец не может менять замки, отключать коммунальные услуги или пытаться заставить нанимателя съехать, из-за того, что он задерживает арендную плату²¹.

Расторжение договора найма может быть как по инициативе нанимателя, так и по инициативе домовладельца.

Так, квартиросъемщик может расторгнуть договор найма, предупредив хозяина квартиры за 3-6 (в некоторых странах при долгосрочном договоре – за 9) месяцев. Преждевременное расторжение договора найма жилья возможно в том случае, если у квартиросъемщика есть важная причина для выезда из квартиры. Например, если по работе ему необходимо переехать в другую, отдаленную местность, если состав его семьи увеличился и квартира стала для него маленькой, по состоянию здоровья (например, подъем по ступеням стало невозможным, сырость в квартире и аллергия) он больше не может проживать в квартире.

Чрезвычайно важен вопрос **выселения** из квартир. Как правило, выселить квартиросъемщика можно только по суду. Например, в Нью-Йорке Жилищный Суд (Housing Court) слушает в год в среднем по 25 тысяч дел о выселении.

За примером обратимся к Австрийскому опыту.²²

Закон об Аренде (The rent law) защищает всех нанимателей, которые постоянно живут в арендованной квартире (для которых эта квартира – основное место проживания).

Домовладелец может выселить нанимателя только по решению суда, и у него должны быть законные причины для обращения в суд (причины, которые прописаны в законе).

²¹Закон о Владельце-наймодателе и Съёмщике

//www.russianseattle.com/consumer_help/housing_landlord_tenant.shtml

²² Использваны материалы лидера Австрийского национального союза квартиросъемщиков Nadja Horvath Leitende Juristin Mietervereinigung Österreichs // www.mietervereinigung.at

Суд принимает к рассмотрению заявления, в которых указаны следующие причины для выселения:

1. квартиросъемщик не платит квартплату (арендную плату);
2. квартиросъемщик наносит вред (разрушает) квартиру или какие-то ее части или здания;
3. его поведение регулярно и сильно нарушает покой соседского сообщества (жителей дома) (например, не убирается в квартире, в которой живет, что приводит к вони во всем доме, или принимает ванну, не заботясь о том, что по его вине вода заливает нижние квартиры);
4. совершает противоправные действия против собственности или морали или непосредственно домовладельца или других квартиросъемщиков в этом доме или иных лиц, проживающих с ним в квартире;
5. если квартиросъемщик уехал из квартиры и сдал ее еще кому-либо;
6. если квартиросъемщик не использует квартиру согласно договору;
7. если собственник квартиры или члены его семьи более нуждаются в этой квартире, чем квартиросъемщик, или если это нанесет больший вред владельцу квартиры, чем квартиросъемщику.

Если домовладелец обращается в суд, то суд, без какой либо проверки ситуации, принимает решение о выселении и пересылает решение квартиросъемщику. У квартиросъемщика есть 4 недели, чтобы опротестовать это решение. И только если он протестует, тогда начинается разбирательство, и суд начинает проверять, были ли у домовладельца (наймодателя) причины для выселения, которые указаны в законе. Если же он не протестует, то суд автоматически принимает решение о выселении.

В Вене применяется другая специальная процедура. Если домовладелец обратился в суд, то суд информирует городские власти, где есть специальный сотрудник, который обязан разобраться в ситуации и предпринять все меры, чтобы избежать выселения.

Если наниматель не хочет, чтобы информация поступила к городским властям, он должен обязательно протестовать против выселения.

В Вене есть статистика выселений: так в 2004 году было 8437 новых попыток выселить квартиросъемщиков, из них 3706 человек проиграли дело в суде (или не протестовали) и были выселены.

В многоквартирных домах обычно вывешиваются правила общежития. Это установленные **хозяином** правила совместного проживания в доме, например, порядок уборки лестницы или время соблюдения тишины.

В австралийских документах для нанимателей специально подчеркивается: «учитывайте права соседей. Как наниматель жилья вы обязаны не нарушать покой, комфорт и личное пространство соседей»²³.

В Чехии в стандартном договоре найма прописан пункт, согласно которому, наниматель квартиры обязан пользоваться квартирой и общими пространствами дома как положено и с **уважением прав** остальных арендаторов и

²³ Жилье в Австралии/ <http://www.au-visa.ru/habitation/>

арендодателя; более того, согласно Гражданскому кодексу страны нарушение «добрых нравов» является достаточным основанием для выселения нанимателя.

Известен случай, когда британку Рейчел Мак Гэри выселили из квартиры, после того, как она перестала ухаживать за садом. Несмотря на многочисленные жалобы соседей и предупреждения жилищной ассоциации, она продолжала игнорировать бурный рост сорняков и кустов ежевики, хотя по договору найма, прополка сорняков входила в ее обязанности. По решению суда она была выселена из своей квартиры с двумя спальнями, в которой прожила десять лет²⁴.

Например, в Канаде существуют стандартные договоры найма. К стандартному договору найма частный домовладелец имеет право добавить любые условия, которые будут отражены в специальных «Правилах проживания». В тех «Правилах...», которые мне показал управляющий одного из таких частных домов, Леон Липов, отмечалось, в частности, что категорически запрещены любые переделки в квартире, включая смену обоев, нельзя было иметь никаких животных, что-либо выбрасывать из окон, и держать что-либо на балконе за исключением легкой (садовой) мебели только в летнее время. Кроме того, ничего нельзя держать в общем холле или на лестничной клетке – ни велосипеды, ни галоши, ни коляски. Конечно, такие правила более характерны для недорогих арендных домов. В домах, где живут более состоятельные квартиросъемщики, квартиры очень большие, с просторными прихожими и специальными помещениями для хранения вещей.

В тех странах, где есть сильные и влиятельные организации квартиросъемщиков, как в Швеции, где есть локальные организации (на уровне одного многоквартирного дома), такие правила совместного проживания разрабатываются организацией жителей.

Хотела бы подчеркнуть, что в очень многих странах мира есть специальное законодательство, которое регулирует отношения между нанимателями и домовладельцами, которые, как показывает многолетняя практика, как правило чрезвычайно конфликты.

Во многих странах мира принимали законы, **регулирующие квартплату**. Например, в Швеции арендная плата в муниципальных домах основана на покрытии необходимых расходов (cost-price principles). А частные домовладельцы не имеют права поднимать квартплату ощутимо выше, чем на аналогичные квартиры в муниципальном доме.

Специальные жилищные законы существуют в Швеции, Великобритании.

В Швеции, если жилищные споры рассматриваются в суде, то интересы квартиросъемщика представляет и защищает национальный Союз Квартиросъемщиков.

В России договоры найма (аренды) квартиры у частных лиц можно найти на сайтах различных риелторских компаний²⁵ (см. также в приложении).

²⁴ <http://realty.mail.ru/news/1196.html>

²⁵ www.rent-for-moscow.ru, <http://flatcenter.ru/>,

5. Движение квартиросъемщиков

Вопрос размеров квартплаты и качества услуг, надежности найма - во всем мире остаются главными типичными вопросами, которые волнуют квартиросъемщиков. Именно они становятся основными причинами создания общественных организаций, защищающих права квартиросъемщиков и вливающих в мощное международное Движение квартиросъемщиков, как двести лет назад, так и в середине 90 в странах Восточной Европы. Среди «самых молодых» организаций защиты прав квартиросъемщиков - организации Эстонии (национальная организация квартиросъемщиков создана в 1994 году) из-за процесса реституции, который вернул многоквартирные дома старым домовладельцам, а те очень скоро подняли квартплату ровно на столько, чтобы не только хватало средств на содержание этих зданий, но и на хорошую прибыль. То же самое произошло в Чехии, особенно в Праге, где собственники (а чаще всего их наследники), вернувшие себе свою недвижимость, поднявшие квартплату во много раз, совсем не стремятся вкладывать деньги в ее достойное содержание, и продолжают жить за границами Чехии (часто в Германии).

Движение квартиросъемщиков - вероятно одно из самых старых городских движений. К примеру, Питер Маркузе, один из известных специалистов по жилищным и социальным проблемам США, отмечает создание Лиги Квартиросъемщиков Нью-Йорка (The Tenants League, New-York) в 1848 как первой серьезной организации жилищного движения в США. Именно эта организация впервые выдвинула требование **контроля за квартплатой**, которое стало центральным в требованиях самых разных организаций квартиросъемщиков XX века. И сегодня, в Нью-Йорке, где более 90% жителей - квартиросъемщики - движение квартиросъемщиков очень сильное и организованное.

В Европе также есть весьма солидные по возрасту организации. Например, Германский союз квартиросъемщиков - Deutsche Mieter Bund - был создан еще в 1868, сейчас в нем 1,2 млн. членов, с 1916 года действует во Франции Union Confédérale des Locataires, сейчас: 550 000 членов, с 1923 года Шведский Союз квартиросъемщиков (Sweden Hyresgästernas Riksförbund) сейчас в нем 535 000 членов и около 800 человек в аппарате Союза. Отмеченные организации не только самые старые и самые массовые, они еще и прекрасно организованные, и их локальные организации пронизывают страну сверху донизу.

Возникают совсем молодые организации стран Восточной Европы: в Польше, Латвии, Чехии, Эстонии, Словении, Македонии.

Количество организаций не имеет прямой связи с числом квартиросъемщиков. Так в Финляндии, где всего 100 тысяч квартиросъемщиков, существует 2 национальные организации, в Италии таких организаций не менее 5 (они различаются по религиозной принадлежности жителей).

В Норвегии, которая считается страной собственников, очень распространена сдача части собственных домов квартиросъемщикам (в которых спе-

циально делают отдельный вход), и такие домовладельцы получают специальные налоговые льготы. Там Союз квартиросъемщиков был создан в 1939 году, и сейчас в нем 8,5 тысяч членов.

Национальные организации квартиросъемщиков сегодня существуют в США, Канаде, Индии, Новой Зеландии и Австралии, Танзании, Уганде и Бенине, практически во всех Европейских странах.

Международный союз квартиросъемщиков (International Union of Tenants) – это неполитическая неправительственная организация, которая имеет консультативный статус в Экономическом и Социальном Совете ООН (ECOSOC UN). Она действует на демократических началах с 1926 года, когда в Вене был созван первый конгресс национальных Организаций Квартиросъемщиков Европы. К этому времени было создано 17 таких национальных организаций. В мае 1926 был избран Совет Союза Квартиросъемщиков с представителями из Австрии, Швейцарии, Германии, Швеции. Конгресс "Internationale Mieteralliance" утвердил послание европейским союзам, затрагивающее различные вопросы, многие из которых стоят на повестке дня в отдельных государствах мира и по сей день. До начала войны Штаб-квартира организации находилась в Австрии, а в период 2 мировой войны ее деятельность была прекращена. Союз был возрожден заново в 1955 году, с тех пор его штаб-квартира находится в Швеции.

Сегодня в Союз входят 55 национальные и региональные организации в 45 странах мира, включая национальные организации практически всех западноевропейских стран (кроме Люксембурга и Испании), а также организации Канады, Индии, Танзании, Уганды, Бенина и Австралии. Хорошие отношения налажены у Союза и с национальными организациями США. Недавно созданы организации Квартиросъемщиков в Чехии, Польше, Венгрии и Хорватии. Бывший Советский Союз представлен созданной в апреле 1994 г. Национальной организацией квартиросъемщиков Эстонии. Попытки создания Союза Квартиросъемщиков уже были предприняты на Украине.

Самые крупные члены Союза, как уже отмечалось, национальные организации Германии и Швеции. Есть несколько стран, которые представлены в Союзе несколькими национальными организациями (Италия, Канада, Англия, Швейцария). Это связано с тем, что в Италии организации, представляющие интересы квартиросъемщиков, создавались профсоюзами - коммунистическими, социалистическими, католическими, и каждая организация имела свою национальную организацию квартиросъемщиков. Наличие 3-х организаций квартиросъемщиков в Швейцарии связано с особенностями страны с разноязычным населением.

В США национальной организации такого типа нет вообще, хотя в начале 70-х организации квартиросъемщиков были в 38 штатах (сейчас остались в 10). Это было связано с жилищной политикой президентов Рейгана и Буша, сильно затруднившей получение средств такими организациями от церкви и других благотворительных фондов. Некоторые сохранившиеся организации планируют стать членами МСК.

Задачи Международного Союза Квартиросъемщиков сформулированы следующим образом:

1. Защищать интересы квартиросъемщиков;
2. Добиваться реализации права каждого на качественное жилье в хорошей жилой среде;
3. Гарантировать доступность недорогого жилья;
4. Обеспечивать демократические права квартиросъемщиков и жителей во всех сферах, связанных с жильем;
5. Содействовать обмену информацией и сотрудничеству входящих в Союз национальных организаций.

Реальные действия Международного союза квартиросъемщиков включали:

1. Организацию обмена опытом и идеями на международных встречах, конференциях и образовательных курсах;
2. Помощь в установке личных контактов между членами организации;
3. Участие в работе различных международных и региональных организаций ООН по проблемам жилья и жилищного строительства;
4. Представление интересов Квартиросъемщиков в других международных организациях, в частности, в Европейской Комиссии, сотрудничество с Международной Коалицией ХАБИТАТ, Европейской Сетью Исследователей Жилья, Международным Союзом Риэлтеров;
5. Издание журнала «**Global Tenant**» и разного рода информационных материалов и пособий;
6. Активная помощь созданию национальных организаций квартиросъемщиков;
7. Поддержка и организация проведения в разных странах **Международного дня Квартиросъемщиков – ежегодно** первый понедельник Октября.

В 2008 году МСК открыл свой офис в Страсбурге и активно принимает участие в обсуждениях жилищных вопросов современной Европы.

За последние 15 лет МСК разработал и активно продвигал на международном и национальных уровнях ряд документов, которые отражают серьезное расширение сфер интересов организации – от собственно прав квартиросъемщиков к качеству городской среды в самых разных ее измерениях. Были приняты «Хартия квартиросъемщика», "Программа Дом и Микрорайон", "Евроквартиросъемщик". Многие положения этих программ и документов стали ориентирами в разработке требований и собственных программ для организаций квартиросъемщиков в разных странах мира.²⁶ Одно из важных требований МСК, сформулированное в «Хартии квартиросъемщика»: *"Через свои организации, квартиросъемщики должны иметь право участвовать в процессе при-*

²⁶ См. Нильссон Н. Международный Союз Квартиросъемщиков как пример сотрудничества жителей на мировом уровне для организации социального и политического влияния на национальном уровне. 1998, рукопись, личный фонд автора.

нятии решения, в процессе обсуждения планировки новых жилых районов и права участия в разработке проектов жилой среды микрорайонов."

Были сформулированы требования к жилым домам и квартирам, к разнообразию типов домов, к предоставлению услуг, к открытому пространству и зеленым насаждениям, к средствам транспорта, к гигиеническим условиям, к восстановлению старых домов

Взаимоотношения России и Международного союза квартиросъемщиков насчитывают уже более 15 лет, хотя до сих пор, в отсутствие Российской организации нанимателей, эти отношения развивались, в основном, между экспертами. За эти годы многие документы и те материалы, которые описывают полезный для нас опыт, были переведены на русский язык. Было несколько обменов группами и международных дискуссий. Весной 2008 года Магнус Хаммер был гостем российской Сети школ жилищного просвещения и выступил в Государственном университете – Высшая школа экономики. Ниже я привожу небольшой кусок его выступления, который в какой то мере можно считать и программным для дальнейшей деятельности создаваемой сейчас в России организации поддержки нанимателей жилья:

«Мы в Международном союзе квартиросъемщиков считаем, что настало время для правительств, национальных и местных, вновь взять в свои руки политическую инициативу.

В целях оказания поддержки социальной и экономической интеграции, эти инициативы, касающиеся сдаваемого внаем жилья (социального и частного), должны включать следующие:

- Прекратить дальнейшую распродажу жилья, находящегося в государственной или муниципальной собственности (если такое жилье еще осталось!);
- Восстановить государственные фонды, необходимые для строительства муниципального жилья;
- Обеспечить налоговые и иные льготы, такие как низкопроцентные социальные займы, для строительства частного предназначенного для сдачи внаем жилья, определенная часть которого бронируется для семей с низким и средним доходом, студентов, молодых людей, одиноких матерей, пожилых граждан, иммигрантов, и т.д. (как это сделано в Вене);
- Строить привлекательное в архитектурном отношении социальное и частное жилье под контролем городских органов власти;
- Обеспечивать качественные стандарты социального жилья на том же уровне, что и качественные стандарты частного жилья в городе (государстве);
- Для того чтобы приблизить институт аренды жилья к институту частного владения жильем, а также для того, чтобы повысить привлекательность аренды жилья, необходимо обновить нормативную базу, регламентирующую эти вопросы, с тем, например, чтобы обеспечить право арендаторов на пожизненную аренду;

- Арендная плата должна быть доступна для граждан с низким уровнем доходов;
- Способствовать и поддерживать инициативы, исходящие от жителей и **направленные на создание ассоциаций жильцов или квартиросъемщиков, т.е., стимулировать участие квартиросъемщиков!**

Работать с НКО не всегда легко, но я гарантирую вам, что такая работа достойна ваших усилий! А работа добровольцев не отягощает муниципальные бюджеты и определенно способствует социальной интеграции.

Нам необходимы политики и юридическая экспертиза министерств юстиции для того, чтобы установить границы того, что люди могут или не могут делать.

Нам нужны мужественные политики и государственные служащие с видением, которые, например, не побоятся вновь применить старомодное слово «Солидарность» и продемонстрировать сочувствие к своим согражданам.

Потому что в этом как раз и кроется вся проблема»²⁷.

6. Про приватизацию жилья и отношение к ней национальных организаций квартиросъемщиков²⁸.

Приватизация жилья прошла в разных странах. Например, в **Англии**, с начала принятия закона «О праве на выкуп квартир» (Right to Buy) в 1980 году около 1,9 миллионов арендных муниципальных жилищ (квартир и односемейных домов) было выкуплено живущими в них квартиросъемщиками. Это в известной мере вызвало и растущую поляризацию английского общества, потому что этим правом в первую очередь воспользовались более состоятельные люди, жившие в более благоприятных районах в хороших домах. Передача же муниципальных домов в руки «социальных домовладельцев, которыми являются жилищные ассоциации, не является «приватизацией», потому что жилищные ассоциации являются «организациями Третьего сектора» с четкими социальными целями.

Сегодня вопрос приватизации уже не актуален для Англии, однако там уважают решение местных жителей и их организаций. Организации квартиросъемщиков протестуют против такой передачи жилья, которая негативно сказывается на положении квартиросъемщиков. Некоторые локальные организации жителей хотят взять на себя весь жилой фонд и всю ответственность по управлению. Мы это поддерживаем и считаем, что местные власти должны поддерживать такие проекты местных сообществ (communities)

По мнению **Австралийского** союза квартиросъемщиков, только существование арендного жилья может гарантировать крышу над головой для малообеспеченных жителей, и расходы на жилье, не превышающие 30% доходов семей.

²⁷ Магнус Хаммер. Выступление в ГУ-ВШЭ 3 апреля 2008 г. Перевод Е.Шоминой.

²⁸ По материалам Международного союза квартиросъемщиков. Личный архив автора.

Чешский союз квартиросъемщиков имеет серьезное влияние на политиков. Представители Союза проводят пресс-конференции с целью защиты прав квартиросъемщиков. К сожалению, долгосрочные тенденции развития жилья в Европе поддерживают собственность, а не аренду. Сильное повышение арендной платы приводит к тому, что жители принимают решение вкладывать в собственное жилье, чтобы обезопасить свое будущее.

В **Финляндии** Союз квартиросъемщиков не возражает, если муниципальные дома продаются профессиональным арендным компаниям, которые хорошо их обслуживают, и при этом сохраняют «разумную квартплату». Однако если будут приватизированы квартиры, то это приведет к резкому сокращению арендного жилья, особенно в столице.

Длительное время **французская** организация защиты жилищных прав CNL требовала, чтобы государство поддерживало в первую очередь арендный сектор жилья, а не собственный, и муниципальное арендное жилье больше, чем частное. «До тех пор, пока будет трудно найти доступную квартиру, мы будем придерживаться именно этой позиции, даже понимая желание многих квартиросъемщиков стать собственниками». Сегодня особенно важно строить много арендного жилья, потому что по закону, принятому в 2006 г, около 400 тысяч семей могут обратиться в суд, если государство не предоставит им жилье.

Союз квартиросъемщиков **Германии** очень много делает, чтобы предотвратить продажу муниципального жилищного фонда иностранным инвесторам. Он считает это своей главной задачей в ближайшее время. Для этого Союз использует различные методы – от классического лоббирования своих интересов, распространения листовок, до организации политических дискуссий и референдумов.

Активно возражают против приватизации в **Италии, Японии, Македонии, Словении.**

Национальная Организация квартиросъемщиков **Голландии** поддерживает свободу выбора, а потому и возможность квартиросъемщиков покупать жилье. Однако, она настаивает на одном условии - это не должно привести к сокращению социального и частного арендного жилья. Нужно, чтобы дома продавались социальным домовладельцам в лице жилищных ассоциаций.

В **Норвегии** возражают против продажи муниципалитетом г. Осло муниципальных квартир – однако, даже при этом, стремятся поддержать квартиросъемщиков, которые хотят выкупить свои квартиры и консультируют их по этим вопросам (как финансировать покупку, планы по реконструкции, права и обязанности и проч.)

Национальные организации квартиросъемщиков и созданный в 1926 году Международный союз квартиросъемщиков оказывают большое влияние как на национальные жилищные программы и политику, так и на направления европейской жилищной политики.

7. Про нанимателей в некоторых странах

Швеция

Арендное жилье составляет в Швеции сегодня 38 %, 18 % является муниципальным жильем, 20 – частное арендное жилье, 62% - это собственное жилье – в основном кооперативы и собственные дома.

Казалось бы, какие у них проблемы с жильем? По мнению шведов, жилищных проблем очень много. Это и высокая квартплата, и качество строительства, и большое число «больных» домов (в частности, с повышенной влажностью).

Национальная организация квартиросъемщиков – сейчас самая массовая (более полумиллиона членов) и влиятельная общественная организация в Швеции. Она была создана еще в 1915 году. Одна из первых попыток ведения переговоров с частными владельцами жилищного фонда была предпринята в Гетеборге. Это явилось прототипом шведской модели ведения переговоров между владельцами жилищного фонда и квартиросъемщиками. В 1923 году 12 городских организаций квартиросъемщиков создали Национальный союз квартиросъемщиков (НСК). В истории союза – борьба за новые жилищные стандарты, создание кооперативных жилищных организаций, которые содействовали улучшению жилищных условий членов союза, участие в разработке жилищной политики страны, создание жилищных судов и многое другое, что позволяет характеризовать организацию как сильную, влиятельную и дающие прекрасные примеры другим странам²⁹.

В настоящее время Шведский Союз Квартиросъемщиков насчитывает 535 тысяч членов³⁰. Он представляет собой достаточно жесткую вертикальную организацию, которая состоит из локальных, городских и региональных организаций, расположенных во всех уголках Швеции.

В соответствии с уставами, локальные организации сами определяют территорию, на которой они действуют. Такое же положение и относительно задач, которые они решают. Размеры организаций варьируют очень широко: некоторые местные организации объединяют 20 семей, другие объединяют до 20 000 квартиросъемщиков. Однако обычный размер локальной организации где-то посередине, потому что людей мало интересует, что творится в домах на другом конце города. Лучшей базой для создания локальной организации является, по мнению шведских специалистов, дом или квартал (микрорайон).

Типичная локальная организация жителей представляет интересы от 100 до 400 семей. Правление такой локальной ассоциации обычно состоит из 5-9 человек, избираемых на общем собрании квартиросъемщиков. Правление работает на общественных началах.

В каждом доме, принадлежит ли он муниципалитету или частному домовладельцу, есть объединение жителей, которое можно назвать - «контактный

²⁹ Про шведский союз смотри подробнее в книге Шомина Е.С. «Жители и дома», М. Муниципальная власть, 1999 г.

³⁰ Новые данные предоставлены Магнусом Хаммером – Генеральным секретарем Международного союза квартиросъемщиков

комитет». Это организации, близкие к нашим лучшим домкомам. *Локальные организации квартиросъемщиков* - жителей одного дома являются основой всей организации. Важнейшей задачей всех организаций является защита квартиросъемщиков, в том числе в суде. Конфликты между квартиросъемщиками и домовладельцем (и муниципалитетом, и частной компанией) рассматриваются в жилищном суде, где интересы жителя обязательно защищает юрист из Союза квартиросъемщиков. Другой важнейшей задачей Союз считает создание добрососедских отношений, чтобы в доме было и чисто, и безопасно, чтобы дети знали, с кем они входят в лифт, чтобы все знали своих соседей. Здесь *добрососедство* считают ключом к спокойной и красивой жилой среде. Представители контактного комитета встречаются с каждым новым жителем, знакомят его с микрорайоном, приглашают вступить в организацию. Контактные комитеты организуют поездки за город, экскурсии, вечера отдыха и фестивали для детей и взрослых, живущих в микрорайоне. У организации есть свое "лицо" - свой фирменный знак, который вы встретите на всех ее объявлениях, плакатах, воздушных шариках или флажках. Все должны знать, что этот митинг или этот праздник для детей организован местным отделением Шведского Союза Квартиросъемщиков! Это и один из действенных механизмов вовлечения новых членов организации.

"Участие жителей - это не цель, а важный инструмент достижения солидарности и лучших социальных контактов между жителями микрорайона. Участие стимулирует интерес и ответственность жителей, помогает овладевать новыми знаниями и фантазировать!" - так записано в одном из правительственных шведских документов, в подготовке которого активное участие принимали представители Союза квартиросъемщиков.

Все локальные организации объединяются под шапкой городских организаций, которые выступают по отношению к ним как организации поддержки, помощи и контроля.

В Шведский Союз квартиросъемщиков входят примерно 70 % жителей муниципальных домов, а также 30 % всех частных квартиросъемщиков.

Он ежегодно проводит переговоры по квартплате. На национальном уровне идут переговоры с правительством о жилищных проблемах страны и национальной жилищной политике. На уровне муниципалитетов городские организации квартиросъемщиков встречаются с представителями муниципальных жилищных компаний, а представители организаций отдельных частных домов – со своими домовладельцами или управляющими компаниями. Правление локальных организаций регулярно организует встречи с обслуживающей дом организацией. На этих встречах обсуждают качество обслуживания, бюджеты и различные меры по сохранению или снижению уровня потребления электроэнергии, воды или тепла, все планы относительно дома. Для жилищных эксплуатирующих организаций в последние годы такие встречи и совместная работа являются обычной повседневной деятельностью, они все больше уделяют внимания вопросам лучшего взаимодействия с жителями. Эта "обы-

денность", "обычность" сотрудничества является одним из важнейших результатов деятельности организаций квартиросъемщиков в Швеции.

В соответствии с национальным "Законом о переговорах" средства на их проведение выделяют муниципальные жилищные кампании - SABO. В соответствии с этим же Законом забастовки квартиросъемщиков Швеции запрещены. Муниципалитеты (в соответствии с тем же законом) выделяют средства на работу городской организации, которые составляют до 50% их бюджета. Вторая половина бюджета городской организации формируется из членских взносов, которые платят квартиросъемщики. Взносы одинаковы по всей стране и составляют -7 евро/месяц с квартиры.

За послевоенные годы в Швеции при активном участии ШСК был сформирован "жилищный блок" законов.

Жилищное законодательство Швеции включает в себя:

- "Закон об аренде";
- "Закон о выдаче разрешений на покупку многоквартирных домов";
- "Акт об управлении жилыми зданиями";
- "Закон об обязательных переговорах по квартплате".

Эти законы определяют права квартиросъемщиков и обеспечивают их защиту от недобросовестных домовладельцев. Так, "Закон об аренде" дает право квартиросъемщику на продление договора найма квартиры при условии выполнения всех условий этого договора. Это означает, что домовладелец (или управляющая компания) не могут по своей инициативе в одностороннем порядке прекратить договор найма, если он полностью выполняется квартиросъемщиком. Этот Закон действует и в том случае, если домовладелец хотел бы перепрофилировать здание. Правда, в этом случае он может договориться с квартиросъемщиком о его переселении в аналогичную квартиру в другом доме. Однако этот Закон не защищает квартиросъемщика, если он не платит квартплату. Но и в этом случае для выселения такого квартиросъемщика-неплательщика требуется решение жилищного суда. Кроме того, частные домовладельцы не могут поднимать квартплату в своих домах выше, чем в аналогичных, принадлежащих муниципалитету.

Во всех структурных подразделениях ШСК работает 46 000 активистов, "разделяют идеалы организации, и готовы в свободное время работать во имя их достижения". Часть сотрудников получает зарплату, но основная часть - это волонтеры. Основные принципы, которыми должны руководствоваться и сотрудники, и активисты ШСК, сформулированы в документах организации следующим образом:

- Помните, что Вы были избраны и теперь являетесь представителями жителей;
- Основная цель Вашей работы - улучшение жилищных условий и окружающей среды;
- Стремитесь всегда учиться и работать, чтобы изменить положение вещей к лучшему;
- Стремитесь работать коллективом;

- Ощущайте себя частью местного актива;
- Вы работаете ради безопасного добрососедства;
- Учитесь слушать людей!

Основная деятельность Национальной организации включает в себя следующие ежегодные обязательные акции и мероприятия :

- участвует **в переговорах по квартплате**, которые являются важнейшим завоеванием организации
- участвует **в переговорах с правительством** по выработке общенациональных жилищных приоритетов, разработке стратегии реализации государственной жилищной политики.
- специально **следит за правильным толкованием и исполнением законов**, касающихся положения квартиросъемщиков и деятельности ШСК.
- **готовит свои предложения по изменению или дополнению действующего законодательства**, если ощущаются недостатки или отсутствие законодательного решения тех или иных вопросов. Это одно из **важнейших направлений деятельности** национальной организации.
- **Просветительская и учебная деятельность** являются приоритетными направлениями деятельности организаций всех уровней. Союз разрабатывает учебные курсы, учебные пособия, регулярно организует 1-2 недельные учебные семинары для председателей, членов и активистов городских (региональных) и локальных организаций квартиросъемщиков.
- **Представители союза обязательно участвуют в заседаниях специализированного жилищный суда**. Жилищный суд состоит из трех человек: профессионального юриста (он является государственным служащим), представителя собственника жилья и представителя квартиросъемщика, которым обычно и бывает представитель Шведского Союза Квартиросъемщиков.

Союз квартиросъемщиков **издает свой журнал "Var bostad"** (Наш дом), который получают все члены организации. Общий тираж журнала 1 миллион экземпляров (Это самый большой тираж среди ежемесячных журналов). Кроме того, Союз квартиросъемщиков издает специальный журнал, адресованный своим местным организациям. Его тираж - 30 тысяч экземпляров.

Несмотря на очевидные успехи Союза, впереди у него, как и у защищаемых им квартиросъемщиков, нелегкие времена. В настоящее время в ряде городов страны муниципалитеты начали активно продавать свое жилье. Это приведет к тому, что исчезнет примерно 30-40 % муниципального жилья Стокгольма, где всем жителям предложили выкупить свои квартиры. Уже известно, что 1200 муниципальных квартир будет предположительно продано британской компании по недвижимости.

Цена продажи 10.4 миллиона шведских крон. Заодно будут проданы и 400 помещений, которые арендовали небольшие магазины. От этой сделки муниципалитет Стокгольма получит не малые деньги для вложения в какие-то иные сферы за счет собственных жителей-квартиросъемщиков, которые теперь будут зависимы от нового – иностранного домовладельца, который пока не озвучивает своих планов относительно живущих в домах жителей, но мало кто

сомневается в том, что квартплата будет повышена. Кроме того, новый домовладелец уже объявил, что он будет поддерживать планы приватизации (в данном случае выкупа) этих квартир. Это случится и в других крупных городах страны. По крайней мере, 4 крупные муниципальные жилищные компании будут проданы частным инвесторам. На национальном уровне могут быть приватизированы 60–80 тысяч квартир.

Такая приватизация очень осложнит взаимоотношения квартиросъемщиков и новых собственников. Многие новые собственники будут большими международными инвесторами, их главной задачей будет получение прибыли, и они будут игнорировать «социальное измерение жилья». Это, безусловно, будет сопровождаться увеличением квартплаты и других расходов на содержание жилья.

ШСК сильно возражает против такой приватизации, так как это приведет к ослаблению прав квартиросъемщиков и росту квартплаты.

В этой борьбе против приватизации муниципального жилья Шведский союз квартиросъемщиков не отнюдь не одинок.

Чехия

В Чехии, как и в других странах бывшего социалистического лагеря переход к рыночной экономике был болезненным и еще не закончился. Прошла приватизация жилья и реституция, в ходе которой старым собственникам были возвращены их многоквартирные дома. Одна из особенностей чешской приватизации жилищного фонда (в отличие от российской модели) заключается в том, что здесь нельзя приватизировать отдельную квартиру. Приватизируют сразу весь жилой дом, причем по весьма сложной методике.

По данным Чешского союза квартиросъемщиков, арендное жилье составляет 29 процентов.

Виды жилищного фонда	В процентах
Арендное жилье	29
Кооперативное жилье	17
Кондоминиумы	11
Частные односемейные дома	36
другое	7
итого	100

Пока еще нет рынка арендного жилья. Квартплата в тех квартирах, которые ранее – до 1991 года были государственными, одинакова как в тех квартирах, которые остались муниципальными, так и в тех, которые стали частными.

Более низкая квартплата только в «новом социальном жилье», которое является субсидируемым, где живут отдельные категории жителей (малоимущие и пожилые люди)

До 2004 года действовал «потолок» (ограничение) роста квартплаты во всех квартирах, в которых жили «старые» квартиросъемщики. После 2004 года появилась возможность увеличивать квартплату, приблизив ее к рыночной, путем переговоров между нанимателем и домовладельцем (наймодателем). Насчитывается 750 тысяч таких квартир со старыми нанимателями, в которых была так называемая «регулируемая квартплата».

Квартплата в «новых», свободных квартирах, регулируется в соответствии с рынком уже с 1994 года, и таких квартир сегодня более 150 тысяч.

Существует также более 300 тысяч квартир, находящихся в домах частных домовладельцев, в которых живут около 1 миллиона человек.

Таким образом, существует два уровня арендной платы – регулируемая (субсидируемая) и рыночная. Рыночная квартплата в Праге или Брно в три раза превышала субсидируемую.

Борьба за отмену регулируемой квартплаты шла в Чехии на протяжении ряда лет. С одной стороны выступали квартиросъемщики через своих представителей в Чешском союзе квартиросъемщиков, с другой стороны домовладельцы, интересы которых представлял Союз домовладельцев. Многие новые хозяева стремятся повысить квартплату, чтобы она покрывала расходы на содержание дома, но закон о регулировании квартплаты, действовавший до 2007 года, не позволял повышать квартплату «старым» нанимателям, которых домовладельцы получили вместе со своими домами. При том, что регулируемая квартплата была ощутимо ниже, чем рыночная, наниматели указывали, что она примерно на 30% выше, чем расходы на содержание жилья жителей кооперативных домов. При этом домовладельцы постоянно подчеркивали, что эта квартплата недостаточна для содержания домов.

Наконец, в 2006 году был принят компромиссный закон, который отменял регулирование квартплаты с 2007 года. Согласно закону, квартплаты будут расти с 2007 по 2010 год ежегодно примерно на 14 процентов. В Праге предполагается рост на 25 процентов.

Как это часто бывает с компромиссами, в результате все остались недовольны: квартиросъемщики считают, что рост квартплаты будет происходить слишком быстро, домовладельцы – что такой темп роста никак не решит проблему убыточности квартир, которые могли бы сдаваться гораздо дороже. Действительно, рост цены темпом 14% в год приведет в течение 4 лет к повышению примерно на 60-70%, т.е. в ситуации, когда регулируемая цена аренды составляет, скажем, 3 тысячи крон в месяц, а рыночная цена такой же квартиры – скажем, 20 тыс. в месяц, пропасть между регулируемой и рыночной арендой никак принципиально не уменьшится³¹.

До недавнего времени квартиросъемщики в домах с регулируемой квартплатой были достаточно защищены не только от повышения квартплаты, но и от выселения. Раньше, если у жильца были маленькие дети, а также в ряде других случаев выселить его было весьма проблематично³². И владелец жилья ничего не мог с этим поделать. Вследствие этого в маленькой Чехии долги квартиросъемщиков за жилье достигли сотен миллионов крон. Эта беда коснулась не только муниципалитетов – крупнейших домовладельцев - арендодателей, но и частных квартирладельцев, которые сдают свои квартиры нанимателям. С

³¹ Регулируемая аренда квартир будет расти от 2007 года в среднем на 14,2% в год
2005-12-21 19:03:24 <http://reality.ihned.cz/>

³² На выход с вещами, или как снимать квартиру в Чехии // www.delpraga.com/content/view/137/1/

неплательщиками, конечно, боролись и продолжают бороться. Но выселить их из занимаемого жилья раньше можно было только через суд. А это длительная и хлопотная процедура.

Времена, когда арендатор мог не платить за квартиру месяцами, совершенно не опасаясь каких-либо санкций, уже закончились.

Новая редакция Гражданского кодекса, вступившая в силу в 2006 году, существенно изменила отношения между нанимателями и владельцами квартир и собственник жилья получил куда больше прав в отношениях с нанимателями, в том числе упростились условия выселения жильцов и из муниципальных квартир с регулируемой государством квартплатой. Домовладельцы уже не должны в каждом случае обращаться в суд. На опасность, которая подстерегает квартиросъемщиков, обратил внимание омбудсмен Отакар Мотейл. Незнание закона в данном случае может привести к тому, что жилец в два счета окажется на улице. «Даже если владелец дома не укажет причины, а лишь сообщит квартиросъемщику об окончании срока арендного договора, а квартиросъемщик немедленно не подаст жалобу в суд, договор об аренде квартиры станет недействительным», - предупреждал омбудсмен Отакар Мотейл.

Согласно новой редакции Гражданского кодекса, владелец дома может требовать от квартиросъемщика освободить жилплощадь, если тот в течение **трех месяцев не платил** за квартиру, **нарушал добрые нравы** или же вовремя не сообщил владельцу дома об изменениях в количестве проживающих в квартире человек. «Если он не сообщит владельцу об изменениях в течение месяца, это может стать причиной для выселения без обращения в суд»³³, И все это — во внесудебном порядке, т. е. обжалованию это решение практически не подлежит.

Социальное жилье получит государственную поддержку в первую очередь в виде компенсации домовладельцам, стимулируя их предоставлять жилье социальным нанимателям. Кроме того, малоимущие квартиросъемщики будут получать жилищные субсидии. Деньги будут выделяться из государственного бюджета или из местных бюджетов.

Принят новый Закон о социальном жилье, в котором социальное жилье — это арендное жилье, предназначенное для социально выделенных целевых групп, предоставляемое во временное пользование.

- Контроль за уровнем квартплаты;
- контроль за реальными расходами;
- предупреждение «чрезмерной компенсации» .

Интересный проект, вынуждающий неплательщиков квартплаты рассчитаться с долгами, реализует горсовет Роуднице над Лабем. Должники будут приводить город в порядок, подметать улицы и убирать общественное пространство и таким образом, рассчитаются с долгами³⁴. Сумма долга перед му-

³³ Ярошевская Елена Читайте Гражданский кодекс [11-05-2006]
<http://www.radio.cz/ru/statja/51371>

³⁴ Алла Ветровцова. Нерадивые квартиросъемщики не станут беспризорниками

ниципалитетом составила 3 миллиона крон. Число должников насчитывает 80 человек, преимущественно цыган. Но не только – есть среди них и профессор консерватории. В большинстве своем, однако, это социально необеспеченные люди, живущие на пособие по безработице. Например, у инвалида Эмила Сойки долг за квартплату составляет уже 25 000 крон, его сын служит в армии, и нет возможности заработка. Так что Эмил Сойка охотно согласился на такое решение проблемы. Это не единственный город в Чехии, который таким образом латает дыру в бюджете. Проект уже начал действовать на Моравии, в городе Фридек-Мистек и Брно. Его организаторы – общественное объединение SPOLU CZ, которое работает в Брненской области и занимается проблемами цыганского населения.

Есть проблемы и у частных домовладельцев. В Чехии Собственники домов с квартиросъемщиками жалуются в Европейский суд за несправедливое торможение рыночных процессов. До сих пор средняя квартплата в домах с регулируемой арендной платой составляет 2500-3000 крон. Представители **Общества домовладельцев** утверждают, что сегодняшняя регулируемая квартплата далеко не покрывает расходы на текущий ремонт домов, не говоря уже о прибыли, ради которой многие люди и покупают у государства целые дома.

Конституционный суд Чехии признал, что правда - на стороне собственников. Действительно, почему тот, кто живет в доме с регулируемой арендной платой, тратит меньше, чем тот, кто живет в доме с рыночной стоимостью аренды? Депутаты тоже это понимают, поэтому разработали закон, который предписывает постепенное увеличение квартплаты до рыночной стоимости за 10-12 лет. К сожалению, многие собственники домов не хотят ждать так долго, поэтому предпринимают попытки выгнать старых квартиросъемщиков, и заселить новых за более высокую цену. Некоторые из них подсовывают полуслепым людям договора, которые те, не разобравшись, подписывают, а потом выясняется, что пенсионеру приходится выкладывать в два раза большую сумму за аренду. Некоторые подселяют в дом цыган, чтобы квартиросъемщики сами выселились, а некоторые домовладельцы отключают в доме воду и свет. Все эти действия, естественно, противозаконны, но агрессивных собственников остановить может только судебная жалоба. Большинство нанимателей вынуждены просто смириться и выселиться.

Весь 2007 год, после принятия закона о дерегулировании квартплаты Чешские домовладельцы требовали от государства 50 миллиардов крон в качестве компенсации убытков, связанных с государственным регулированием квартплат. На пресс-конференции в пятницу адвокат четырех с половиной тысяч домовладельцев заявил, что если Чешская Республика выплатит домовладельцам названную сумму, они отзовут свою жалобу из Европейского суда по правам человека, куда они обратились, отстаивая свои интересы. Острым несогласием реагировал на заявление адвоката части домовладельцев председатель гражданского объединения "Движение по поддержке владельцев недвижимости".

сти" Джиормани, который призвал адвоката выступать исключительно от имени своих клиентов, а не от имени всех домовладельцев. Членов Движения, который подали жалобу в Европейский суд, он заверил, что объединение будет добиваться полного возмещения ущерба, возникшего в результате антиконституционных действий государства. Министр регионального развития Йиржи Чунек признает, что домовладельцам был нанесен ущерб, но в гораздо меньшей мере. По его словам, сумма в 50 миллиардов крон завышена. Эксперты из финансовой компании "Патриа Финансе" высчитали, что лишь за прошлый год убытки домовладельцев из-за регулирования квартплаты составили около 21 с половиной миллиарда крон.

Чешские домовладельцы, сдающие квартиры за регулируемую государством квартплату серьезно надеются на успех в своих делах. В Чехии жалобы на государство в Европейский суд по правам человека подали 3000 домовладельцев. Возможная сумма компенсаций может составить 50 миллиардов крон (свыше 1,5 миллиардов евро).

Союз квартиросъемщиков (SON) Чехии входит в различные международные объединения, принимает участие в разработке основной концепции жилищной политики в рамках ежегодного послания правительства. Он активно участвует в организации защиты прав чешских квартиросъемщиков. У Союза вполне конструктивные взаимоотношения и с государственными жилищными структурами. Например, министерство жилья совместно с Союзом квартиросъемщиков открыло в центре Праги информационно-консультационный центр, который весьма популярен у жителей.

На протяжении 2004-2005 гг. на сайте данной организации³⁵ неоднократно обсуждались вопросы разрешения возникающих конфликтов квартиросъемщиков и владельцев жилья, вопросы принятия нового закона об аренде квартир (отмена государственного регулирования цен на аренду квартир), вопросы создания сектора «социального жилья» в рамках европейского проекта «Доступное жилье для всех».

Юридическая защита квартиросъемщиков в Чехии довольно сильна, в том числе и благодаря деятельности Союза. Статьи Гражданского кодекса, касающиеся выселения требуют от собственника получения судебного ордера и обеспечения замены жилья на другое, соответствующее прежним стандартам. Собственники, с одной стороны, стараются принудить квартиросъемщиков переехать под предлогом необходимости реставрации жилья. Жители, с другой стороны, отказываются переезжать в предложенные квартиры. И обе стороны ищут истину в суде. Известны случаи, когда такой компромисс был найден. Жители переезжали и дома, находящиеся в престижных районах, а их квартиры были реконструированы и переделаны под офисы или апартаменты класса люкс.

³⁵ www.son.cz

8. Про нанимателей в России.

5 августа 2008 года правительство Москвы приняло постановление № 708-ПП «О концепции формирования в городе Москве сети бездотационных домов для предоставления жилых помещений гражданам по договорам найма»³⁶

У нового столичного проекта свои особенности. Он носит выраженную социальную направленность – никакой меркантильности. Заниматься этим делом город намерен исключительно за счет собственных средств. Предполагается как строительство новых зданий под сдачу в наем, так и ремонт с последующим перепрофилированием уже имеющихся строений, например общежитий. Это должны быть типовые серийные дома. Никаких улучшенных планировок, по словам Юрия Лужкова, там быть не должно. Непременное требование – жилье всегда должно принадлежать муниципалитету. Никакой приватизации, никаких изменений в характере собственности этих домов.

Коль скоро речь идет о социальном назначении нового типа жилья, то стремиться получить от него доход нет резона, утверждает мэр. Вплоть до того, что Юрий Михайлович предложил переименовать документ в Концепцию «бездоходных» домов. Оплата нанимателей должна лишь компенсировать расходы города.

Поскольку реализован проект будет на городские деньги, то и воспользоваться квартирами в «бездоходных» домах смогут исключительно москвичи. Но в отличие от прочих жилищных программ (к примеру, частично возмездного приобретения квадратных метров), воспользоваться новшеством с самого начала смогут не только очередники, а более широкий круг горожан.

Права нанимателей будут защищены договором, заключаемым на длительный срок, например на пять лет и с возможностью продления. Строить таких домов предполагается довольно много. По убеждению Петра Сапрыкина, только при создании разветвленной сети «доходных» домов система окажется эффективной. Строительство отдельных домов не изменит ситуацию с обеспечением москвичей доступным жильем. На стартовом этапе в 2008-2009 годах за счет средств бюджета предлагается подготовить к сдаче в наем 23 жилых дома площадью 260 тыс. кв. метров. Ресурсы для выполнения этой задачи уже запланированы в действующих городских программах.

Предполагается, что их сеть пополнят еще 144 жилых здания (37 850 квартир общей площадью 2 074 000 кв. метров). Строиться дома будут за счет городского бюджета. Планируется, что постепенно начнет расширяться и состав граждан, которым предоставят возможность найма жилья. При этом некоторые вопросы, например, определение порядка и условий предоставления жилых помещений, сейчас прорабатываются и уточняются.

В дальнейшем, до 2012 года, фонд найма должны пополнить еще 52 дома (более 10 тыс. квартир).

³⁶ Концепция опубликована в № 35 «КР» от 28.08.2008.

9. Социальное жилье

Сам факт необходимости социального жилья отражает серьезные экономические и социальные процессы в обществе, которое вынуждает общество заняться обустройством неблагополучных граждан. С другой стороны, наличие социального жилья отражает и известную силу государства, его стремление защитить, поддержать и смягчить положение своих социально-незащищенных жителей.

Я бы отметила, что сам термин «социальное жилье» относительно новый. Раньше использовался термин «муниципальное жилье» (council housing) или даже жилье благотворительное, потому что именно эти структуры - муниципалитеты и различные благотворительные организации - его предоставляли. Сегодня это, как правило, жилье не государственное и не муниципальное, а жилье частное или принадлежащее «зарегистрированным социальным домовладельцам» (например, в Великобритании), большую часть которых представляют «жилищные ассоциации».

Право на жилище в Конституции не гарантирует наличия социального жилья, а его отсутствие не мешает иметь в стране социальное жилье.

При определении социального жилья используются следующие подходы.

- Это жилье, которое не приносит домовладельцу доход;
- Это жилье, которое предоставляется тому, кто «нуждается», а не тому, кто «может платить»;

- Это жилье, которое приходится постоянно субсидировать, иначе оно придет в упадок. В основном это арендное жилье и, как правило, найм – срочный, ограниченный 3-5 годами. Не на всю оставшуюся жизнь, а ровно до тех пор, пока вы не встанете на ноги. Подходы к проверке доходов и правилам продолжения проживания самые разные. Например, в Польше многократно проверяют уровень доходов семьи при предоставлении муниципальной квартиры, которая не будет отличаться особым качеством и размером. Однако, получает ее семья в бессрочное пользование, и далее уже никто доходами семьи не интересуется. Во многих других странах найм только срочный и по окончании срока найма такой социальной квартиры, ее наниматель должен снова показать, что он за прошедшие 3-5 лет не улучшил свое материальное положение и имеет право занимать такую квартиру. Руководители управляющей компании в Торонто, которые обслуживали социальные дома, рассказывали о многочисленных уловках жителей скрыть свои доходы (если они работали), и об отсутствии каких - бы то ни было попыток живущих в таких домах семей найти работу, изменить работу или каким-то образом улучшить свой статус, потому что все эти улучшения автоматически означали, что они далее не смогут проживать в сравнительно комфортном жилье за очень незначительную плату.

Один мой студент недавно задал мне вопрос: «Елена Сергеевна, что такое социальное жилье и что я, будучи сейчас на третьем курсе, должен сделать, чтобы получить социальное жилье?» Я вынуждена была ему ответить, что сегодня у нас социального жилья для таких категорий граждан нет, и только если ты женишься и встанешь на очередь как «молодая семья», (если в твоём регионе будет специальная программа помощи молодым семьям), вот тогда у тебя

будет возможность получить такое жилье. Эта ситуация существенно отличается от европейской, где, во-первых, очень много самого разного (на любой кошелек) частного арендного жилья, а во вторых, многие жилищные ассоциации – как социальные домовладельцы – специально предоставляют квартиры молодым людям.

Голландский коллега поделился со мной своей радостью: его дочь сумела снять квартиру в одной из многочисленных жилищных ассоциаций. Жилищные ассоциации, которые в Голландии считаются основными поставщиками социального жилья, сами определяют «свои» категории жителей, которых они хотели бы видеть арендаторами квартир «в своем доме» и критерии эти весьма различны. В нашей истории жилищная ассоциация ставила условием сдачи квартиры, чтобы потенциальному жителю было от 18 до 26 лет, и он бы уже имел какой-то самостоятельный заработок. 23-летняя дочка коллеги уже начала работать, следовательно, могла претендовать на квартиру в доме, принадлежащем жилищной ассоциации.

В Европейском Союзе пока отсутствуют единые подходы, единые понятия социального жилья, но существует его широкая трактовка - любая часть жилищного фонда (включая частный сектор), созданная с использованием хотя бы и минимальной **поддержки государственного бюджета**. А есть, наоборот, узкий подход. Это сектор арендного жилья, предоставляемого малоимущим гражданам, **остро нуждающимся в социальной помощи** (безработные, этнические меньшинства, инвалиды).

И, конечно, европейские специалисты говорят о нескольких задачах, стоящих в сфере социального жилья. Узкая задача -помочь «с крышей над головой» - облегчить «доступ» к жилью. Широкая задача - улучшить условия жизни в микрорайоне, в городе и в стране.

Социальное жилье в Европе очень редко обсуждают в отрыве от всего остального блока социальных и жилищных проблем, социальной и жилищной политики. Проблемы социального жилья соседствуют, с одной стороны, с проблемами бездомности, нищеты, безработицы и геттоизации, а с другой стороны - проблемами права на выкуп жилья, которое сегодня появилось в некоторых странах, а также проблемами малоимущих собственников, которая является очень острой, например, в Великобритании. Мы знали об опыте Великобритании, где муниципальные квартиросъемщики получили право на выкуп своих квартир. Но сейчас и в Нидерландах дано право на выкуп. Одновременно сейчас уже известно, что один из широко обсуждаемых жилищных вопросов в Великобритании – это вопросы финансовой (и даже организационной) помощи в содержании жилья миллионами нищих владельцев квартир. А в Дании этот вопрос лишь обсуждается, но процессы идут медленно, жители не спешат обзаводиться собственностью, которая в рамках свободного Европейского Союза становится определенной обузой, мешает переезжать туда, где есть работа. Такую возможность дает широкий рынок арендного жилья, который и сохраняется во всех странах. Таким образом, вопросы социального жилья не такие узкие, как только предоставление жилья бедным, как таковым.

Хочу напомнить, что социальное жилье и муниципальное жилье, которое появилось на Западе и в Европе в начале прошлого века, расценивали и подавали как «основу стабильности государства». Более того, в Великобритании в 19-м году XX века была озвучена следующая позиция: «Деньги, которые мы потратим на жилье, это наш вклад в страхование от большевизма и революции!». Они так испугались ситуации в Советской России, что стали вкладывать колоссальные деньги в жилье, которое мы сегодня называем социальным жильем.

Существуют типичные вопросы по социальному жилью:

- кто может претендовать на социальное жилье?
- на каких условиях его предоставляют?
- кто предоставляет социальное жилье?
- кому и как помогает государство?
- какого качества должно быть социальное жилье?

Среди основных групп, которым предоставляется социальное жилье

- малоимущие;
- беременные женщины;
- пожилые люди;
- «базовые работники»: учителя, медсестры, полицейские, пожарные...

Это те, за которых государство несет ответственность, и кому оно предоставляет недорогое жилье.

Кто предоставляет социальное жилье? Или – кто собственно выступает «социальным домовладельцем»?

Социальные домовладельцы это те, которые

а) не получают прибыли от сдачи в наем своей недвижимости - назовем это «бесприбыльным» наймом. Собираемая квартплата в этом случае лишь покрывает расходы домовладельца.

б) не только не получают прибыли от сдачи квартир, но квартплата не покрывает и расходы на содержание жилья. Назовем такие дома «дотационными» или «социальными», имея в виду, что кто-то (сам домовладелец) или государство (муниципалитет) дотируют проживание в таких домах. Такие домовладельцы также могут быть определены, как **«социальные домовладельцы»**.

К социальным домовладельцам относят муниципалитеты, а также кооперативы, которые практически везде выступают как поставщики недорогого жилья, и благотворительные организации - фонды, ассоциации. Например, ассоциация инвалидов Норвегии.

Одним из старых социальных домовладельцев является и Церковь. Например, в Германии церкви принадлежит более 140 тысяч квартир, которые сдают неимущим жителям.

Сегодня наиболее сильными поставщиками социального жилья являются **жилищные ассоциации**, которые сегодня распространены в Англии, Дании,

Нидерландах. Однако всех поставщиков социального жилья, в том числе жилищные ассоциации, очень сильно контролируют государственные службы.

Домовладельцами, которые предоставляли недорогие квартиры, были и различные благотворительные организации

В некоторых более благополучных странах, таких, как Швеция, не было какого либо отдельного сектора социального арендного жилья. Страна ориентирована на поддержку всех жителей. Однако, до недавнего времени арендный сектор состоял из многоквартирных домов, принадлежащих муниципальным неприбыльным компаниям (23% всего жилого фонда).

Государство **оказывает поддержку** не только **жителям**, но и **строителям, и домовладельцам**.

Поддержка **жителям** - это жилищные субсидии на оплату найма, жилищные субсидии на оплату коммунальных услуг, а также льготные кредиты на покупку жилья. Льготные кредиты – это тоже важный вопрос «доступности» жилья, однако он не идет ни в какое сравнение с сохранением социального жилья в форме социального найма.

Поддержка государством **поставщиков социального жилья** не менее важна. Речь идет о предоставлении различных налоговых льгот тем частным компаниям, которые строят социальное жилье. Это -

- государственные гарантии частных займов на строительство.
- предоставление займов под низкий процент собственно государством.
- выделение земли под социальное жилье по специальным ценам или бесплатно.

дополнительные прямые субсидии и гранты из региональных или местных бюджетов на реализацию проектов возведения социального жилья.

снижение разных налогов, в том числе местных налогов, так как социальное жилье это «товар первой необходимости». Например, в Норвегии государство специальными налоговыми льготами поддерживает владельцев, которые имеют просторные односемейные дома, и часть такого дома (как правило, с отдельным входом) сдают.

Практикуется и освобождение от налогов на социальную деятельность.

Жилищные ассоциации в разных странах ведут достаточно большую социальную деятельность, а не только занимаются собственно строительством жилья и его эксплуатацией. Например, все благоустройство микрорайона и создание благоприятного социального климата сегодня тоже и финансируется и организовано жилищными ассоциациями.

Среди **основных тенденций** можно отметить:

Во-первых, снижение государственной поддержки поставщиков социального жилья и усиление прямой поддержки бедных потребителей.

Речь идет о стимулировании спроса и предложения социального жилья. Стимулирование **предложения** – выделение средств государственного бюджета на **строительство** социального жилья ("помощь из расчета на кирпич»), а стимулирование **спроса**- это выделение бюджетных средств на **индивидуальные жилищные пособия** (помощь на «душу населения»). Теперь деньги

чаще всего даются не «на кирпич», то есть строителям, а **деньги даются жителям**³⁷.

Во-вторых, массовая передача государственного арендного жилья «зарегистрированным социальным домовладельцам» - в первую очередь жилищным ассоциациям.

Статус «зарегистрированного социального домовладельца» получить не просто, нужно соответствовать ряду критериев, однако он дает существенные льготы частному бизнесу.

Во многих странах все социальное жилье уже передано социальным агентствам (ассоциациям).

В-третьих, повышение роли частных игроков, частного бизнеса в программах развития социального жилья.

В-четвертых, усиление государственного контроля за деятельностью жилищных ассоциаций. Здесь стоит вопрос о жилищных стандартах и стандартах обслуживания, размере квартплаты, условиях найма, взаимоотношениях с жителями, уровне жилищной демократии (возможности участия жителей в обсуждении проблем на уровне дома и микрорайона).

Можно отметить как положительные, так и негативные черты социального жилья.

К положительным сторонам социального жилья относят следующее:

- Обеспечивает жилье для нуждающихся.
- Обеспечивает стабильность проживания для нанимателей.
- Увеличивает общинное и личное богатство.
- Может быть использовано для создания смешанных микрорайонов.

Вопрос смешанных микрорайонов одна из серьезнейших тем для обсуждения, как ученых, так и практиков.

Одновременно, социальное жилье имеет целый ряд негативных характеристик.

- оно очень сильно ограничивает личный выбор.
- оно не соответствует индивидуальным потребностям жителей.
- оно создает структуру зависимости,
- оно имеет плохой имидж,
- оно порождает гетто,
- оно плохо управляется и содержится.
- оно дорогое из-за многочисленных бюрократических преград, которые есть в этой сфере.

Один из выступавших на жилищной конференции в Роттердаме в 2007 г. профессор рассказал: «Я задал вопрос своим студентам, «кто из вас живет в социальном жилье»? Там было человек 30, но подняли руки двое. «Кто из вас нуждается в социальном жилье?» Человек 5-7. «А кто из вас реально хотел бы

³⁷ См. доклад А. Старовойтова на Общественном совете при Минрегионразвитии 7 апреля 2007 г. [//www.minregion.ru](http://www.minregion.ru)

жить в социальном жилье?» Уже не было ни одной руки, потому что сегодняшней имидж социального жилья, к сожалению, носит достаточно негативный характер». Именно поэтому такое внимание к смешанным микрорайонам, к имиджу социально жилья. Потому что ранее «жилье, предназначенное для бедных, было «бедно» по своему дизайну (housing for poor, is poorly designed)? А.Беван (A.Bevan), который в 1945 году возглавил Министерство здравоохранения Великобритании, отвечающее и за жилищные вопросы, считал, что «муниципальное жилье» должно располагаться в «социально-смешанных общинах» и быть хорошего качества. «В ближайшие год-два о нас будут судить с точки зрения количества построенного жилья, однако через десять лет о нас будут судить, оценивая его качество».

В некоторых странах, например, Финляндии, ставят перед своими архитекторами и дизайнерами задачу строить «достойное» жилье, чтобы по его внешним характеристикам зданий и их эксплуатации нельзя было бы определить, что его жители – люди неимущие. При этом сами домовладельцы – как правило, частные компании – получают от жителей «полную» квартплату, а малоимущие жители получают жилищные субсидии чтобы платить квартплату из государственных структур социальной защиты.

Возникают новые задачи, которые сегодня ученые ставят перед поставщиками социального жилья. Нам обязательно нужно их увидеть и понять, потому что наши западные коллеги уже вынуждены исправлять свои ошибки. Во-первых, это сокращение геттоизации и создание социально-смешанных микрорайонов, то есть уход от создания изолированных микрорайонов сосредоточения бедности.

В истории той же Великобритании, хорошо известной своим социальным жильем, есть и непростые страницы. Массовое строительство муниципального жилья для малоимущих жителей привело к тому, что муниципальные кварталы стали настоящими трущобами, и жители соседних микрорайонов проявляли к населяющим их жителям – квартиросъемщикам муниципальных жилищ – настоящую враждебность. Социальная напряженность между жителями разных микрорайонов усилилась, как усилилось стремление более обеспеченных жителей к социальной изоляции. Требования представителей среднего класса к социальной изоляции привело к разным акциям, как со стороны самих жителей, так и местных властей. Например, муниципалитет Люисхама построил два микрорайона для небогатых жителей. Для соседнего микрорайона, застроенного частными домами и заселенного состоятельными жителями, муниципальные дома представляли собой угрозу преступности, грубых детей, безработных и дополнительных налогов, которые потребуются, чтобы решать проблемы бедняков. Жители богатого квартала сделали все, что в их силах, для того, чтобы изолироваться от муниципальных квартиросъемщиков. Они перегородили дорогу из «опасного микрорайона» в свой, построив высокую бетонную стену, увенчанную крупными осколками стекол. Такие стены были построены в разных городах после 2-ой мировой войны. Например, городские власти Кардиффа построили высокую стену между районом с большим количеством муниципальных домов, заселенным квартиросъемщиками, и районом частных инди-

видуальных домов. Лео Эбс, бывший депутатом городского совета Кардиффа, назвал этот шаг муниципалитета «наиболее глупым памятником снобизма. Вы стараетесь превратить муниципальный микрорайон в гетто».

Среди проблем, которые необходимо решать в свете развития социального жилья:

- Смягчение все обостряющейся жилищной сегрегации;
- Улучшение качества городской среды;
- Улучшение менеджмента социального жилья;
- Широкая жилищная демократия управления социальным жильем.

Речь идет о праве жителей участвовать в принятии решений относительно своего дома и своего микрорайона.

До 75-го года в Великобритании 80% всех средств, которые направлялись на социальное жилье, направлялись поставщикам социального жилья. В 2000 году 80% государственных средств направлялись бедным жителям, и они имели права выбора - в каком, собственно, социальном доме, у какого правайдера, у какой жилищной ассоциации они хотели бы получить это социальное жилье.

Однако и в Великобритании все эти вопросы достаточно остры. Сносят старые социальные дома. Идет переориентация финансовых потоков.

Так, в июле 2007 года в Англии прошла конференция Ассоциации частных домовладельцев, которые очень боятся, что они далее не будут больше получать специальных дотаций для расселения малоимущих. Эти дотации пойдут жителям, которые, в результате, получают больше выбора. И частные домовладельцы боятся, что эта переадресация приведет к тому, что жители будут получать дотации, но не будут платить им квартплату.

Конечно, идет острая борьба за государственные деньги. Сегодня ассоциациям частных домовладельцев говорят: договоритесь сами, как вы дальше разделите эту государственную квоту. На этом фоне резко возрастает значение и объединений домовладельцев, и объединения строителей, и объединения самих жителей=квартиросъемщиков, которые существенно влияют на всю жилищную политику западных стран. Они уже научились сотрудничать и договариваться, государство не боится передавать им задачи государственной важности – в том числе и задачи по обеспечению людей достойной крышей над головой.

Тще в 1991 году на Европейской жилищной конференции в Осло известный американский жилищник Питер Маркузе говорил: «Когда мы говорим о жилье на Западе, то говорим о правах и обязанностях. Когда мы говорим о жилье в Восточной Европе, мы говорим о текущих трубах и квадратных метрах»³⁸. У нас ситуация с этой точки зрения за эти годы практически не изменилась. Мы продолжаем говорить о квадратных метрах, не говоря о правах и обязанностях, которые возникают в этой сфере. В разговорах о социальном жилье речь идет о миллионах людей. Для них вопросы справедливой жилищной политики могут значить реальную крышу над головой, ее «устойчивость» и надежность в правовом, финансовом, и просто бытовом плане – чтобы не текла!

³⁸ Личный архив автора

10. Аренда жилья. Опыт и уроки истории³⁹

Если коснуться истории развития рынка аренды жилья в городах России, можно обнаружить, что многие явления сегодня повторяют те, что имели место еще в дореволюционные времена. И нам есть чему поучиться у прошлого.

Проблемы, возникавшие с поиском квартиры сто лет назад, как и в нынешние времена, носили сезонный характер. С наступлением осени спрос возрастал, превышая предложение, а летом уменьшался. Многие квартиросъемщики, начиная с весны, предпочитали снимать жилье за городом, экономя таким образом свои средства. Но уже с августа найти недорогую квартиру или комнату в городе становилось непросто, и цены аренды достигали максимального уровня. Помощь тогда оказывали бюро, носившие название "Предложения труда по приисканию квартир". Можно было заниматься и самостоятельными поисками. В этом случае, как и сейчас, люди покупали различные газеты и журналы, в которых были соответствующие объединения. Сведения обо всех свободных квартирах с описанием их характеристик публиковали в еженедельнике, который издавало Бюро по найму квартир. Состоятельным гражданам решить вопрос с арендой жилья было достаточно просто. Они могли подать объявление в газету с текстом примерно такого содержания: "Нужна барская квартира или дом-особняк, не менее 12 комнат, четыре комнаты для прислуги, помещение для гаража, квартира для шофера, прачечная. Желательно красивый вестибюль и, по возможности, с голландским отоплением". Но поскольку основная часть арендаторов принадлежала к среднему классу, поиски жилья по приемлемым ценам были непростыми. Информацию о наличии недвижимости, предлагаемой в аренду, черпали из объявлений на фасадах или воротах зданий: красный листок извещал о сдаче квартиры, а зеленый - комнаты. Такой порядок был установлен градоначальником и позволял экономить время и силы. Если свободная площадь имелась, то просили дворника ее показывать.

«- Зачем же ты мне квартиру показывал, если она уже сдана?

- Больно квартира хороша. Любо посмотреть! Хотел доставить вам удовольствие!».

С дворником рекомендовалось завязывать хорошие отношения. Не забывать давать ему на чай. Дело в том, что он имел связи с полицией и обязан был сообщать обо всех подозрительных жильцах. Работник метлы мог вызвать представителей закона к скупому квартиранту, и даже если те ничего предосудительного у последнего не находили и все его документы оказывались в порядке, репутация человека была испорчена.

Особо следует отметить, что в Москве тогда действовало городское Общество потребителей, которое помогало решать вопросы по поиску жилья,

³⁹ Этот раздел заимствован с сайта http://book.ogni.ru/?d=a_3

предлагаемого в аренду. Домовладельцы предоставляли этой организации сведения обо всех свободных квартирах с указанием количества комнат, цены, а также условий сдачи. В обществе бесплатно проводили запись лиц, нуждающихся в жилплощади. Арендаторам помогал и Союз квартиронанимателей, целью которого была помощь малосостоятельным гражданам путем предоставления им небольших кредитов и поисков соответствующих их запросам вариантов.

Конечно, как правило, квартиранты и домовладельцы не питали друг к другу теплых дружественных чувств. Первых отталкивало постоянное желание хозяев увеличить цену, привередливость в отборе арендаторов. Естественно, собственники стремились взять дополнительную плату за все: водопровод, канализацию, отопление, удобную планировку и даже прочность здания. Многие фасады были настолько ухожены, что удостаивались особой таблички: "Этот дом премирован за красоту фасада". Конечно, такое "элитное" жилье сдавали по более высокой цене.

Но и домовладельцев можно понять. Ведь не все арендаторы были законопослушными гражданами и нередко проявляли неряшливость. "Они и мебель выбивают на парадных лестницах, и пыльные юбки свои вытряхивают; вылить или выбросить что-либо в окно на улицу или на чистый двор, где дети гуляют, им ничего не стоит. Собак и кошек своих тоже через парадный двор выпускают, иначе они не могут. На лестницах всевозможные безобразия", - сетовали хозяйки.

Если будущий квартирант и домовладелец устраивали друг друга, то они подписывали контракт. В документе перечисляли все, что предоставлял хозяин: помещение, отопление, освещение, прислугу, а также подробно прописывали обязанности жильца. Настоящим бичом для домовладельцев были неплательщики. Конечно, их можно выселить с помощью полиции и взыскать с них денег через суд. Но вернее было подстраховаться с самого начала. В 1907 году Общество домовладельцев выработало договор о найме квартир, который состоял из 28 пунктов и был обставлен такими драконовскими условиями, что каждое действие, каждый шаг арендатора, его семьи, прислуги предусмотрены и разобраны в договоре.

Данная организация выступала против квартиросъемщиков, оказавшихся неисправными плательщиками и выселенными из квартир по приговорам суда. Их фамилии заносили в специальную "черную книгу" и рассылали всем домовладельцам: они были обязаны не сдавать жилье людям, отмеченным в этом списке. Однако деятельность общества пошла еще дальше: в такие книги иногда попадали те, кто немного опаздывал с уплатой взноса.

Если никаких прецедентов и конфликтов не возникало, существование арендаторов было относительно спокойным. Правда, назвать его таким можно лишь с натяжкой. Городская управа, проведя в 1910 году анкетирование своих сотрудников, выяснила, что служащие с жалованием 1,3 тыс. руб. практически половину его тратили на оплату квартиры. Кроме того, ежегодно они меняли место жительства, поскольку домовладельцы постоянно повышали цену.

Конечно, большинство арендаторов стремились сэкономить. Как правило, чем беднее был квартиросъемщик, тем "ближе к небу" он селился: на верхних этажах жилье стоило дешевле. Самые малообеспеченные граждане снимали лишь комнаты в квартирах мелких чиновников и служащих. Плата, которую получали владельцы, помогала сводить концы с концами. Комнату при желании можно было арендовать "со столом". Это означало, что кухарка хозяев готовила и на жильца.

В заключение еще раз отметим, что в сфере аренды жилья сегодня и в до-революционные времена можно найти немало сходных тенденций

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На мой взгляд, несмотря на сокращение численности квартиросъемщиков вследствие продолжающейся приватизации, их численность будет в перспективе стабилизироваться за счет развития частного домовладения и развития найма квартир у частных домовладельцев, а также за счет роста социального жилья. Все это заставляет внимательно посмотреть на то, что сегодня происходит у наших Западных (да и Восточных!) соседей. Их многолетний опыт говорит, что проблемы найма не исчезают. Более того, они захватывают самые разные категории жителей – в известной мере, почти все люди в те или иные периоды жизни становятся нанимателями. Наниматели являются соседями собственников квартир в больших многоквартирных домах. Там где есть ТСЖ и где ТСЖ не создано. У жителей собственников и у нанимателей много общих проблем – от стоимости и качества коммунальных услуг, до качества жилой среды и вопросов добрососедства. Пока еще наши наниматели не создали свои организации и не защищают свои права. Необходимость в создании такой общественной организации очевидна. Сейчас интересы нанимателей в России представляют в основном домкомы и комитеты территориального общественного самоуправления. Но уже активно идет процесс становления Российской Ассоциации нанимателей жилья, которая была создана Ярославской региональной общественной организацией «Центр социального партнерства» совместно с Сетью школ жилищного просвещения и ряда других организаций.

Сегодня Ассоциация нанимателей жилья «РАНЖ» - это прежде всего информационный ресурс и способ привлечения внимания общественности к вопросам защиты прав квартиросъемщиков.

Основными задачами РАНЖ являются:

- защита интересов нанимателей жилья;
- влияние на выработку представительными и исполнительными органами власти Российской Федерации правовой, экономической и социальной политики, отвечающей интересам членов Партнерства, содействие эффективной реализации такой политики;
- формирование позитивного общественного мнения о проявлении гражданских инициатив, направленных на развитие взаимоотношений квартиросъемщиков и их объединений, некоммерческих организаций, бизнеса и власти;

- изучение, обобщение и распространение опыта защиты прав квартиросъемщиков, в том числе внедрение инновационных идей и методик в регионах;
- формирование банка данных юристов, работающих с проблемами нанимателей жилья в регионах России;
- координация деятельности нанимателей жилья и повышение их знаний путем создания информационно-правового ресурса. А также путем проведения мероприятий, направленных на обучение нанимателей жилья, как на федеральном, так и на международном уровне;
- экспертно-аналитическая деятельность по разработке федеральных, республиканских (региональных) законопроектов, программ, иных правовых актов, в том числе муниципальных нормативных актов;
- подготовка предложений в адрес Государственной Думы РФ, республиканских (региональных) законодательных собраний, муниципальных представительных органов по вопросам деятельности, в том числе взаимодействия некоммерческого сектора, участие в разработке законопроектов и других нормативных документов по данной тематике;
- методическая и юридическая поддержка нанимателей жилья, правовая защита их прав и законных интересов

У организации защиты прав и интересов нанимателей жилья не только много задач, но и много заинтересованных участников. Идет формирование наблюдательного совета, куда войдут и лучшие эксперты, и заинтересованные организации, как на федеральном, так и на муниципальном уровнях.

Удачи нам всем!

Елена Шомина, доктор политических наук,
Профессор ГУ-ВШЭ

Приложение 2.

ДОГОВОР НАЙМА⁴⁰

г.Москва

«__»_____200_ года

Мы,

гр.

_____, далее «Наймодатель», и гр.
_____, далее «Наниматель», далее вместе «Стороны», заключили настоящий Договор, далее «Договор», о нижеследующем:

1. Предмет Договора

Наймодатель сдает в наем принадлежащую ему квартиру из _____
комнат, находящуюся по _____ адресу:

_____, далее «Квартира», с установленным в ней
телефоном № _____ - _____ - _____, и с находящимся в Квартире имуществом,
далее Имущество, Нанимателю.

2. Срок действия и порядок исполнения Договора

Не позднее «__»_____200_ года, в период с ___ до ___ ча-
сов Наймодатель передает, а Наниматель принимает Квартиру, ключи от Квар-
тиры и почтового ящика, Имущество, согласно описи (Приложение 1). Датой
начала найма Стороны договорились считать «__»_____200_ года.

Срок найма с «__»_____200_ года по
«__»_____200_ года.

Договор действует с момента подписания и может быть продлен за
один месяц до окончания срока найма по соглашению Сторон.

3. Расчеты Сторон

Плата за один месяц найма Квартиры составляет

При подписании Договора Наниматель выплатил Наймодателю
аванс в размере _____

При передаче квартиры Наниматель выплатил Наймодателю за пер-
вые ___ месяцев найма _____, а также внес залог за
имущество и телефонные переговоры в сумме _____

⁴⁰ Взят с сайта http://www.bazaplus.ru/rent_doc.html

4. Обязанности Сторон

Наниматель обязуется:

Вносить плату за последующий, после оплаченного, период найма за каждые _____ расчетных месяца(ев) не позднее, чем за _____ дней до окончания оплаченного периода найма.

Использовать Квартиру только для проживания.

Не сдавать Квартиру в поднаём, и не допускать проживания в Квартира _____ иных _____ лиц, _____ кроме _____ ниже _____ перечисленных: _____

Не производить в Квартире переделки без письменного на то разрешения Наймодателя.

Своевременно оплачивать междугородние и международные телефонные переговоры, а также другие платные услуги, предоставляемые по телефону в кредит.

Обеспечить доступ Наймодателя в Квартиру в течение суток с момента оповещения Наймодателем.

Возместить Наймодателю любой ущерб, нанесенный Квартире и Имуществу неправильным их использованием или запущением, в течение _____ календарных дней со дня оповещения Наймодателем.

По истечении срока найма вернуть Наймодателю Квартиру, все экземпляры ключей и Имущество с оформлением Акта окончаний найма.

В случае отказа от продления Договора или при досрочном прекращении Договора по инициативе Нанимателя, предоставить Наймодателю возможность показа Квартиры потенциальным нанимателям в течение последнего расчетного месяца найма.

Наймодатель обязуется:

В течение срока действия Договора не продавать Квартиру и не предпринимать каких-либо действий, которые могут воспрепятствовать Нанимателю в пользовании ей.

При получении платы за наем выдать Нанимателю расписку.

Не чаще одного раза в месяц, в присутствии Нанимателя и в удобное для него время, проверять состояние Квартиры, исправность и сохранность Имущества.

Оплачивать коммунальные услуги и абонентскую плату за телефон.

При передаче своих прав и обязанностей по Договору третьим лицам письменно известить об этом Нанимателя.

5. Ответственность Сторон

Наймодатель заявляет о том, что на дату заключения Договора ему не известно о претензиях третьих лиц, которые могут быть к нему предъявлены, чем воспрепятствуют Нанимателю в пользовании Квартирой, Имуществом и телефоном.

На сдачу Квартиры в найм Наймодателем получено согласие собственников и лиц, зарегистрированных по вышеуказанному адресу. В случае, если сособственники или лица, зарегистрированные в Квартире в течение срока найма воспрепятствуют Нанимателю в пользовании Квартирой, то Договор будет считаться расторгнутым по инициативе Наймодателя.

Изменение условий Договора возможно с согласия Сторон. Сторона, виновная в неисполнении п.2.1 Договора или предложившая изменение условий Договора, неприемлемое для другой Стороны, считается инициатором расторжения Договора.

6. Порядок расторжения Договора

При досрочном расторжении Договора по инициативе Нанимателя последний обязуется письменно предупредить Наймодателя за один месяц до даты расторжения Договора. В этом случае Наймодатель не позднее, чем за пять дней до окончания срока найма, обязан возвратить Нанимателю плату за наем Квартиры за оплаченный, но непрожитый период найма.

При досрочном расторжении Договора по инициативе Наймодателя последний обязуется:

письменно предупредить Нанимателя за один месяц до даты расторжения Договора;

возвратить Нанимателю плату за оплаченный, но не прожитый период найма;

возместить Нанимателю затраты на наем другой квартиры и переезд в размере фактически понесенных им затрат, но не менее месячной платы за наем Квартиры указанной в п.3.1 Договора.

Наймодатель вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке и потребовать освобождения Квартиры в течение трех календарных дней, а Наниматель обязан освободить Квартиру, в случае:

нарушения Нанимателем своих обязательств по пп.4,2, 4.3 Договора; задержки очередной платы за найм на срок более _____ календарный дней;

нанесения существенного ущерба Квартире и Имуществу вследствие ненадлежащего использования;

систематических (неоднократных) жалоб со стороны соседей.

При досрочном расторжении Договора по основаниям, указанным в п.6.3 Наймодатель обязан возвратить Нанимателю плату за оплаченный, но непрожитый период найма за вычетом возмещения за нанесенный ущерб.

7. Прочие условия

Адреса и реквизиты сторон

Наймодатель:

_____(ФИО)
Паспорт серия _____ № _____ выдан _____ от _____, зарегистрированный по адресу _____
Телефон _____

Наниматель:

_____(ФИО) Паспорт серия _____ № _____ выдан _____ от _____, зарегистрированный по адресу _____
Телефон _____

Подпись Наймодателя _____

Подпись Нанимателя _____

Приложение 3.

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 21 мая 2005 г. N 315

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ТИПОВОГО ДОГОВОРА СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Во исполнение статьи 63 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемый Типовой договор социального найма жилого помещения.
2. Установить, что договоры социального найма жилого помещения, заключенные до вступления в силу настоящего Постановления, переоформлению не подлежат.

3. Признать утратившими силу:

пункт 1 Постановления Совета Министров РСФСР от 25 сентября 1985 г. N 415 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР и Типового договора найма жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда в РСФСР" (СП РСФСР, 1986, N 2, ст. 10) в части, касающейся утверждения Типового договора найма жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда в РСФСР, и подпункт "б" пункта 2 этого Постановления;

подпункт "д" пункта 2 Постановления Правительства Российской Федерации от 18 января 1992 г. N 34 "О внесении изменений, дополнений и признании утратившими силу некоторых решений Совета Министров РСФСР по вопросам регулирования жилищных правоотношений" (СП РФ, 1992, N 6, ст. 31);

пункт 4 приложения N 2 к Постановлению Совета Министров - Правительства Российской Федерации от 23 июля 1993 г. N 726 "О признании утратившими силу и внесении изменений в некоторые решения Правительства Российской Федерации в связи с принятием Закона Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" (Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации, 1993, N 31, ст. 2860).

Председатель Правительства
Российской Федерации
М. ФРАДКОВ

Утвержден
Постановлением Правительства
Российской Федерации
от 21 мая 2005 г. N 315

ТИПОВОЙ ДОГОВОР СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

N _____

_____ 200__ г.
(наименование муниципального образования) (дата, месяц, год)

(наименование уполномоченного органа государственной власти Российской Федерации, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления либо иного уполномоченного собственником лица)
действующий от имени собственника жилого помещения _____

(указать собственника: Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование)
на основании _____ от "___" _____ г. N _____,
(наименование уполномочивающего документа)

именуемый в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, и гражданин (ка) _____,
(фамилия, имя, отчество)

именуемый в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, на основании решения о предоставлении жилого помещения от "___" _____ 200__ г. N _____ заключили настоящий договор о нижеследующем.

I. Предмет договора

1. Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи в бессрочное владение и пользование изолированное жилое помещение, находящееся в _____
(государственной, муниципальной - нужно указать)
собственности, состоящее из _____ комнат (ы) в _____
квартире (доме) общей площадью _____ кв. метров, в том числе жилой _____ кв. метров, по адресу: _____
дом N _____, корпус N _____, квартира N _____, для проживания в нем, а также обеспечивает предоставление за плату коммунальных услуг: _____
(электроснабжение, газоснабжение, в том числе _____)

газ в баллонах, холодное водоснабжение, водоотведение

(канализация), горячее водоснабжение и теплоснабжение (отопление),

в том числе приобретение и доставка твердого топлива при наличии

печного отопления, - нужное указать)

2. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, указана в техническом паспорте жилого помещения.

3. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются следующие члены семьи:

1) _____;
(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень
родства с Нанимателем)

2) _____;
(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень
родства с Нанимателем)

3) _____.
(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень
родства с Нанимателем)

II. Обязанности сторон

4. Наниматель обязан:

а) принять от Наймодателя по акту в срок, не превышающий 10 дней со дня подписания настоящего договора, пригодное для проживания жилое помещение, в котором проведен текущий ремонт, за исключением случаев, когда жилое помещение предоставляется во вновь введенном в эксплуатацию жилищном фонде (акт должен содержать только дату составления акта, реквизиты и стороны договора социального найма, по которому передается жилое помещение, сведения об исправности жилого помещения, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем на момент подписания акта, дату проведения текущего ремонта, сведения о пригодности жилого помещения для проживания, подписи сторон, составивших акт);

б) соблюдать правила пользования жилыми помещениями;

в) использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;

г) поддерживать в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Наймодателю или в соответствующую управляющую организацию;

д) содержать в чистоте и порядке жилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства;

е) производить текущий ремонт занимаемого жилого помещения.

К текущему ремонту занимаемого жилого помещения, выполняемому Нанимателем за свой счет, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения).

Если выполнение указанных работ вызвано неисправностью отдельных конструктивных элементов общего имущества в многоквартирном доме или оборудования в нем либо связано с производством капитального ремонта дома, то они производятся за счет Наймодателя организацией, предложенной им;

ж) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения без получения соответствующего согласования, предусмотренного жилищным законодательством Российской Федерации;

з) своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке плату за жилое помещение и коммунальные услуги по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации ценам и тарифам.

В случае невнесения в установленный срок платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги Наниматель уплачивает Наймодателю пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, что не освобождает Нанимателя от уплаты причитающихся платежей;

и) переселиться с членами своей семьи в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, на время проведения капитального ремонта или реконструкции дома, в котором он проживает (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Нанимате-

ля), в предоставляемое Наймодателем жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим требованиям;

к) при расторжении настоящего договора освободить в установленные сроки и сдать по акту Наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплатить стоимость не произведенного Нанимателем и входящего в его обязанности ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или произвести его за свой счет, а также погасить задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги;

л) допускать в заранее согласованное сторонами настоящего договора время в занимаемое жилое помещение работников Наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, в случае расторжения договора, а для ликвидации аварий - в любое время;

м) информировать Наймодателя об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма, не позднее 10 рабочих дней со дня такого изменения;

н) нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

5. Наймодатель обязан:

а) передать Нанимателю по акту в течение 10 дней со дня подписания настоящего договора свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям;

б) принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное по договору социального найма жилое помещение;

в) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

При неисполнении или ненадлежащем исполнении Наймодателем обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, Наниматель по своему выбору вправе потребовать уменьшения платы за жилое помещение, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме, либо возмещения убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей Наймодателем;

г) предоставить Нанимателю и членам его семьи в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации, на время проведения капитального ремонта или реконструкции дома (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Нанимателя) жилое помещение маневренного фонда, отвечающее санитарным и техническим требованиям.

Переселение Нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно (по окончании капитального ремонта или реконструкции) осуществляется за счет средств Наймодателя;

д) информировать Нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее чем за 30 дней до начала работ;

е) принимать участие в своевременной подготовке дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;

ж) обеспечивать предоставление Нанимателю предусмотренных в настоящем договоре коммунальных услуг надлежащего качества;

з) контролировать качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг;

и) в течение 3 рабочих дней со дня изменения цен на содержание, ремонт жилья, наем жилых помещений, тарифов на коммунальные услуги, нормативов потребления, порядка расчетов за предоставленные жилищно-коммунальные услуги информировать об этом Нанимателя;

к) производить или поручать уполномоченному лицу проведение перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

л) принять в установленные сроки жилое помещение у Нанимателя по акту сдачи жилого помещения после расторжения настоящего договора;

м) нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

III. Права сторон

6. Наниматель вправе:

а) пользоваться общим имуществом многоквартирного дома;

б) вселить в установленном законодательством Российской Федерации порядке в занимаемое жилое помещение иных лиц, разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов, сдавать жилое помещение в поднаем, осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения.

На вселение к родителям их детей, не достигших совершеннолетия, согласия остальных членов семьи и Наймодателя не требуется;

в) сохранить права на жилое помещение при временном отсутствии его и членов его семьи;

г) требовать от Наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления предусмотренных настоящим договором коммунальных услуг надлежащего качества;

д) требовать с письменного согласия проживающих совместно с Нанимателем членов семьи в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, изменения настоящего договора;

е) расторгнуть в любое время настоящий договор с письменного согласия проживающих совместно с Нанимателем членов семьи;

ж) осуществлять другие права по пользованию жилым помещением, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

7. Члены семьи Нанимателя, проживающие совместно с ним, имеют равные с Нанимателем права и обязанности, вытекающие из настоящего договора. Дееспособные члены семьи несут солидарную с Нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего договора.

8. Наймодатель вправе:

а) требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

б) требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное сторонами настоящего договора время своих работников или уполномоченных лиц для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, в случае расторжения договора, а для ликвидации аварий - в любое время;

В соответствии с Решением Верховного Суда РФ от 16.01.2008 N ГКПИ07-1022 в подпункте "в" пункта 8 не предусмотрено право наймодателя запретить вселение нанимателем в занимаемое им жилое помещение своего супруга, своих детей и родителей в случае, если после такого вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на 1 члена семьи станет меньше учетной нормы.

в) запретить вселение в занимаемое Нанимателем жилое помещение граждан в качестве проживающих совместно с ним членов семьи в случае, если после такого вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на 1 члена семьи станет меньше учетной нормы.

IV. Порядок изменения, расторжения и прекращения договора

9. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон в установленном законодательством Российской Федерации порядке в любое время.

10. При выезде Нанимателя и членов его семьи в другое место жительства настоящий договор считается расторгнутым со дня выезда.

11. По требованию Наймодателя настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

а) использование Нанимателем жилого помещения не по назначению;

б) разрушение или повреждение жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

в) систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

г) невнесение Нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более 6 месяцев.

12. Настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в иных случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

V. Прочие условия

13. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

14. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, другой - у Нанимателя.

Наймодатель _____
(подпись)

Наниматель _____
(подпись)



Приложение 4.

Международный Союз квартиросъемщиков Хартия квартиросъемщиков

Первый вариант был принят на встрече Совета Международного Союза квартиросъемщиков в Бергене, Норвегия, 6-го июня 1974 года.

Второй вариант был официально принят на съезде Международного Союза квартиросъемщиков в Бирмингеме, Англия, 6-го августа 2004 года.

I. Право на жилье

Право на адекватное жилье признается в многочисленных международных пактах о правах человека. Международный Союз квартиросъемщиков и его членские организации требуют соблюдения права на жилье, адекватное жилище и принятия других мер для улучшения жилищных условий нанимателей жилья.

Право на комфортное, дешевое и доступное жилье является универсальным правом человека, что должно быть законодательно закреплено в конституциях и законодательствах всех стран.

Правительства всех стран должны выделять достаточно средств для реализации этого права, и более благополучные страны должны оказывать помощь тем странам, которые в этом нуждаются.

Международный Союз квартиросъемщиков поддерживает действия, направленные на поддержание резолюций и деклараций ООН.

II. Официальное признание Организаций квартиросъемщиков

Государственное законодательство должно обеспечить соблюдение права на официальное признание Организаций квартиросъемщиков и их деятельности.

Государственное законодательство должно защищать права и всячески содействовать их работе, направленной на развитие демократии.

III. Не допускать дискриминации

Правительства должны обеспечить соблюдение права каждого на жилье и достойное проживание, а также защищать от дискриминации на рынке жилья по расовому, религиозному, национальному признаку, сексуальной ориентации или других основаниях.

IV. Здоровое жилье

Жилые и технические помещения в домах, а также прилегающие территории должны быть безопасны для здоровья, а строительные материалы не содержать токсических веществ, вредных для здоровья человека.

Вместе с квартиросъемщиками домовладелец должен следить за тем, чтобы строительные материалы не содержали примесей, вредных для здоровья человека, и особенно детей.

V. Плата за жилье

Согласно Всеобщей Декларации прав человека (1948 статья 21.1) и Международного Пакта об Экономических, Социальных и Культурных правах ООН (1966 статья 11), обеспечение жильем является универсальным правом человека. Поэтому плата за жилье должна быть установлена на приемлемом уровне и разумно соотноситься с доходом.

Плата за жилье должна устанавливаться при непосредственном участии квартиросъемщиков или их Организаций. Плата за жилье должна быть оговорена в юридически завершенном договоре. Договор должен также регулировать срок найма жилого помещения.

VI. Участие в принятии решений

Через посредство своих организаций квартиросъемщиков должны иметь право принимать участие в процессе принятия решений.

а. Отдельные квартиросъемщики должны иметь право:

- создавать и принимать участие в работе Организаций квартиросъемщиков для того, чтобы иметь возможность выносить на обсуждение спорные вопросы, имеющие отношение к среде их проживания, в частности, условия и сроки аренды помещения, а также деятельности, направленная на улучшение условий проживания и благоустройство микрорайона.

- доступа к эффективной системе подачи жалоб и их рассмотрения
- доступа к услугам по посредничеству и арбитражу
- получать консультации в организациях, ответственных за мониторинг, проверку и аудит предоставляемых им жилищных услуг.

б. Зарегистрированные Организации квартиросъемщиков должны иметь права на местном, и, где это возможно, на национальном уровне:

- принимать участие в процессе ведения переговоров при установлении платы за жилье,

- принимать участие в рассмотрении жалоб квартиросъемщиков, относящихся к их компетенции, а также активно участвовать в процессе принятия решений проблем микрорайона, обсуждении, мониторинге, следить за тем, как воплощаются в жизнь планы его благоустройства

- принимать участие в работе любых организационных структур, которые занимаются рассмотрением жалоб квартиросъемщиков или принимают меры для их удовлетворения.

в. Через участие в работе зарегистрированных Организаций, квартиросъемщикам должно быть предоставлено право:

- принимать участие в переговорах, в ходе которых устанавливается плата за жилье

- принимать участие в работе организаций, ответственных за мониторинг, контроль и аудиторского контроля предоставляемых коммунальных услуг

- требовать независимой проверки качества предоставляемых коммунальных услуг

- получать полную информацию и принимать участие в процессе обсуждения и осуществления любых планов, направленных на исправление недостатков и достижение цели повышения качества предоставляемых услуг и их соответствия установленным стандартам.

г. Общественная деятельность

Владельцы многоквартирных арендуемых домов, и их доверенные лица, должны оказывать содействие, как квартиросъемщикам и добровольным активистам в создании Организаций квартиросъемщиков, а также принимать участие в их деятельности, которая заключается, но не сводится только:

- к вступлению в контакт с квартиросъемщиками и обеспечению их информацией,

- к привлечению квартиросъемщиков к участию в работе Организаций квартиросъемщиков

- к регулярному созыву заранее запланированных собраний Организаций квартиросъемщиков в доступном для квартиросъемщиков месте и проведению их в форме, полностью независимой от представителей правления.

VII. Суды по вопросам квартирной платы

Необходимо введение законов, обеспечивающих создание судов специальной юрисдикции по вопросам квартирной платы и/или согласительных комиссий, куда должны войти представители зарегистрированных Организаций квартиросъемщиков.

В отношении количества представителей Организаций квартиросъемщиков и домовладельцев действует система пропорционального представительства. Председатель суда должен быть независим.

VIII. Муниципальное/социальное и частное жилье – необходимость дифференцированного жилищного фонда

Нормально функционирующее общество нуждается в разнообразных формах проживания - касается ли это размера и стандарта жилья или его приспособленности для различных потребностей и периодов жизни человека.

Каждый человек имеет право сам решать, хочет ли он владеть жильем на правах собственности или арендовать его.

Для того, чтобы избежать сегрегации и социального расслоения, обществу также необходимо достаточное количество квартир, предназначенных для сдачи в аренду и находящихся в собственности государства, муниципалитета или других ведомств.

Муниципальное и/или социальное жилище должно стать одной из важных составляющих обеспечения жильем в любом обществе.

Сдаваемый в аренду частный жилищный фонд является дополнительной и необходимой формой арендуемого жилья, но его использование должно регулироваться легальным договором - там, где дело касается квартирной платы, сроке аренды, предоставления коммунальных услуг и проведения ремонта.

IX. Правовое Обеспечение Проживания

Понятие Обеспечение Проживания было введено осознанно, так как, обладая каталитическим эффектом, оно неизбежно связано с другими процессами, существенными для содержания и благоустройства жилья.

Согласно Организации Объединенных наций, Обеспечение Проживания, означает отношение отдельного человека или группы людей к земельной и жилой собственности, которое определяется и регулируется правовыми актами и административными структурами. Обеспечение Проживания означает, что право доступа и пользование земельной собственностью, закрепляется определенным набором правил, и что это право находится в сфере юрисдикции.

а. С точки зрения отдельного человека или семьи правовое Обеспечение Проживания соблюдение означает, что они не могут быть принудительно выселены из своего жилья, кроме как в самых исключительных случаях, и то только в соответствии с заранее определенной правовой процедурой, которая должна быть объективной, равно применимой, дискусионной и независимой.

б. Выселение по социальным причинам не допустимо без предоставления квартиросъемщику другого адекватного жилья.

в. Недопустимо выселение квартиросъемщика из социального жилья из-за неуплаты квартирной платы, так как это часто является следствием его слабого социально-экономического положения в обществе.

г. В случае расторжения с квартиросъемщиком договора о найме жилого помещения и прекращении права его использования, управляющий или домовладелец должны заранее, за определенное количество недель, уведомить его об этом.

Собственник, администратор или домовладелец могут расторгнуть договор о найме помещения только на основаниях, предусмотренных законом и перечисленных в договоре о найме или аренде.

д. Всем квартиросъемщикам должна быть предоставлена правовая защита от выселений, не основанных на серьезных аргументах. Недопустимо выселение квартиросъемщиков по социальным причинам без предоставления другого адекватного жилища.

Х. Требования к качеству

Право принимать участие в процессе принятия решений означает также предоставление Организациям квартиросъемщиков возможности следить за качеством физического здания, предоставляемых коммунальных услуг и отношениями между соседями.

В отношении существующих жилищ и городских кварталов Международный Союз квартиросъемщиков выставляет следующие требования:

а. к качеству строительства

б. к качеству социально-бытового обслуживания

в. соблюдения мер по предотвращению проникновений в жилища и обеспечению безопасности микрорайона.

г. отделить движение автомобильного транспорта от зон жилой застройки, наличие в достаточном количестве тротуаров, игровых площадок и надлежащих зон зеленых насаждений

д. к соблюдению надлежащих гигиенических условий, в частности, наличие вентиляции, достаточной звукоизоляции и водоснабжения в непосредственной близости от жилища.

а. Качество здания

Домовладелец несет ответственность за содержание здания в исправности.

В случае, если домовладелец не справляется с этой задачей, квартиросъемщикам должны быть предоставлены правовые возможности для того, чтобы принудить домовладельца содержать его собственность надлежащим образом.

Квартиросъемщику должна быть предоставлена возможность, при соблюдении определенных правил и договоренностей с домовладельцем, производить изменения интерьера в жилище, которое он арендует.

На случай, если у домовладельца есть основания полагать, что квартиросъемщик не обладает необходимым профессиональным и **сертифицированным** мастерством и не способен выполнить предполагаемые переделки надлежащим образом, что, в свою очередь может уменьшить стоимость принадлежащего домовладельцу имущества, ему должно быть предоставлено право отказать в проведении переделочных работ.

Как домовладелец, так и квартиросъемщик, должны быть заинтересованы в использовании прочных и экологически чистых материалов для обслуживания существующих зданий, проведении ремонтных работ и строительстве новых домов.

Дома необходимо строить удобные и физически доступные для всех граждан, включая лиц с физическими недостатками.

б. Качество социально-бытового обслуживания

Муниципальные власти отвечают за наличие объектов социально-бытового обслуживания, таких, как медицинские учреждения, школы, магазины и общественный транспорт, а также должны обеспечить сбор и утилизацию отходов.

в. Меры по предотвращению проникновений в жилища и обеспечению безопасности района.

Как домовладелец, так и муниципальные власти отвечают за обеспечение безопасности района. Это предполагает такие меры, как надлежащее уличное освещение, предотвра-

щение проникновений в жилища и создание надлежащей социальной среды, которая не допускает насилия и другого антиобщественного поведения.

г. Отделить движение транспорта от зон жилой застройки, иметь в достаточном количестве тротуары, игровые площадки и адекватные зоны зеленых насаждений.

Приоритеты необходимо отдать общественному транспорту по месту проживания. Автомобильное движение должно быть вынесено за пределы зон жилой застройки. Необходимо отдать приоритет пешеходам и велосипедистам.

Зоны жилой застройки должны иметь большие открытые пространства и зоны зеленых насаждений, а также игровые площадки. Необходимо создание рекреационных зон для поддержания как физического, так и психологического благополучия граждан.

д Надлежащие гигиенические условия, в частности наличие вентиляции, звукоизоляции и водоснабжения в непосредственной близости от жилища.

Все жилища должны иметь адекватные гигиенические удобства, такие как туалет, канализация, ванна или душ. Жилье должно быть снабжено доброкачественной питьевой водой, или, во всяком случае, находиться в непосредственной от нее близости. Пространство кухни должно быть оснащено надлежащей вентиляцией. Качество жилищного строительства должно обеспечивать надлежащую звукоизоляцию, так, чтобы уровень бытового шума, как снаружи, так и из других квартир, был снижен до приемлемого уровня.

Приложение 5.

Документы ООН о праве на жилье и надлежащее жилище

А. Всеобщая декларация прав человека (принята 1948 ООН)

«Каждый человек имеет право на такой жизненный уровень, включая пищу, одежду, жилище, медицинский уход и необходимое социальное обслуживание, который необходим для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи, (статья 25-1)»

Б. Международный Пакт об Экономических, Социальных и Культурных правах (1966)

«...право каждого на достаточный жизненный уровень для него и его семьи, включающий достаточное питание, одежду и жилище, и на непрерывное улучшение условий жизни.(статья 11)»

Ратифицировано 106 положениями, включая все страны EU.

В. Международная конвенция о ликвидации всех форм расовой дискриминации (1965)

Г. Конвенции о ликвидации всех форм дискриминации в отношении женщин (1979)

Д. Конвенция о правах ребенка, (1989)

Е. Конвенция о статусе беженцев, (1951)

Ж. Ванкуверская декларация о населенных пунктах, 1976

Эта декларация еще раз повторяет принципы Всеобщей Декларации прав человека и требует гуманной политики в отношении населенных пунктов с соблюдением всеобщих прав человека.

"надлежащее жилье и обслуживание являются основными правами человека, что требует от правительств обеспечения их осуществления для всех народов..."

Особое значение имеет ликвидация социальной и расовой сегрегации, в частности, с помощью создания более сбалансированных объединяющих общин, включающие различные социальные группы, формы жилья и коммунальных удобств."(Раздел III, 8)

3. Повестка дня Хабитат, Стамбул 1996.

Глава IV.

§ 61 Адекватное жилище для всех

"С момента принятия в 1948 Всеобщей декларации прав человека, право на адекватное жилье признавалось в качестве важного компонента права на достойный уровень жизни. Все правительства без исключения взяли на себя в той или иной форме ответственность в отношении обеспечения жильем..."

§ 68 "поощрять создание фонда доступного жилья для сдачи в наем и соблюдение юридических прав и обязательств, как квартиросъемщиков, так и домовладельцев.»

§ 72 "разработать, если это целесообразно, гибкие механизмы регулирования рынков жилья, включая рынок жилья, сдаваемого в наем, с учетом особых потребностей уязвимых групп населения...»

§ 81 " поощрять частный сектор к мобилизации ресурсов для удовлетворения различных потребностей, касающихся жилья, включая аренду жилья, его ремонт и эксплуатацию...»

Совет Европы и право на жилье

Статья 31

Для обеспечения эффективной реализации права на жилье Стороны обязуются принимать меры, направленные на:

1. предоставление жилья на уровне адекватных стандартов
2. предотвращение бездомности и сокращение числа бездомных, имея в виду постепенную ее ликвидацию
3. сделать цену на жилье доступной для людей, не имеющих достаточных средств.

Приложение 6.

Полезные сайты

<http://www.iut.nu/> - Международный союз квартиросъемщиков

<http://www.worldtenant.com/>

<http://www.arendator.ws/>

<http://www.arena-kvartir.ru/stati/?id=1150>

<http://www.arena-house.com/stat/page/2/>

<http://t-arena.com/>

http://www.aferizm.ru/moshen/nedvij/m_nedv_sdat_kv-2.htm

<http://www.kvartirant.ru/article/?part=2287>

<http://www.arenaflat.ru/>

<http://www.mainrent.ru/>

<http://rentagent.ru/articles/162/print/> м-л нН про Ранж

<http://sob.ru/issue-92-2958.html> м-л про РАНЖ

<http://www.vn-nn.ru/123.html> мл про ранж