

Жилищный сектор в Дании¹

Дания – страна на севере Европы, член Европейского союза. Население - 5,5 млн. человек. За 200 лет численность населения выросла в пять раз, при этом увеличилась доля городского населения.

До 2007 года в стране было 14 областей и 271 муниципальное образование. В 2007 году Министерство внутренних дел осуществило большую структурную реформу местного самоуправления, в результате которой число регионов уменьшилось до 5, а муниципальных образований до 98. Регионы отвечают, прежде всего, за медицинское обслуживание населения, а муниципалитеты – за обеспечение жильем и мониторинг деятельности жилищных организаций в секторе доступного некоммерческого жилья. В муниципалитетах остается 20% налогов (в том числе, чуть меньше половины подоходного).

Дания одна из наиболее благополучных стран в Европе и мире по обеспеченности населения жильем. На 1000 человек приходится 475 жилых помещений. Средний размер площади жилья на одного человека – 52 кв. м (самый высокий показатель в Европе) (рисунок 1 и приложение 1). Жилищным стандартом является не число квадратных метров, приходящихся на человека, а количество комнат. Нормой считается, если на каждого человека приходится одна комната в квартире. Если комната приходится на двух

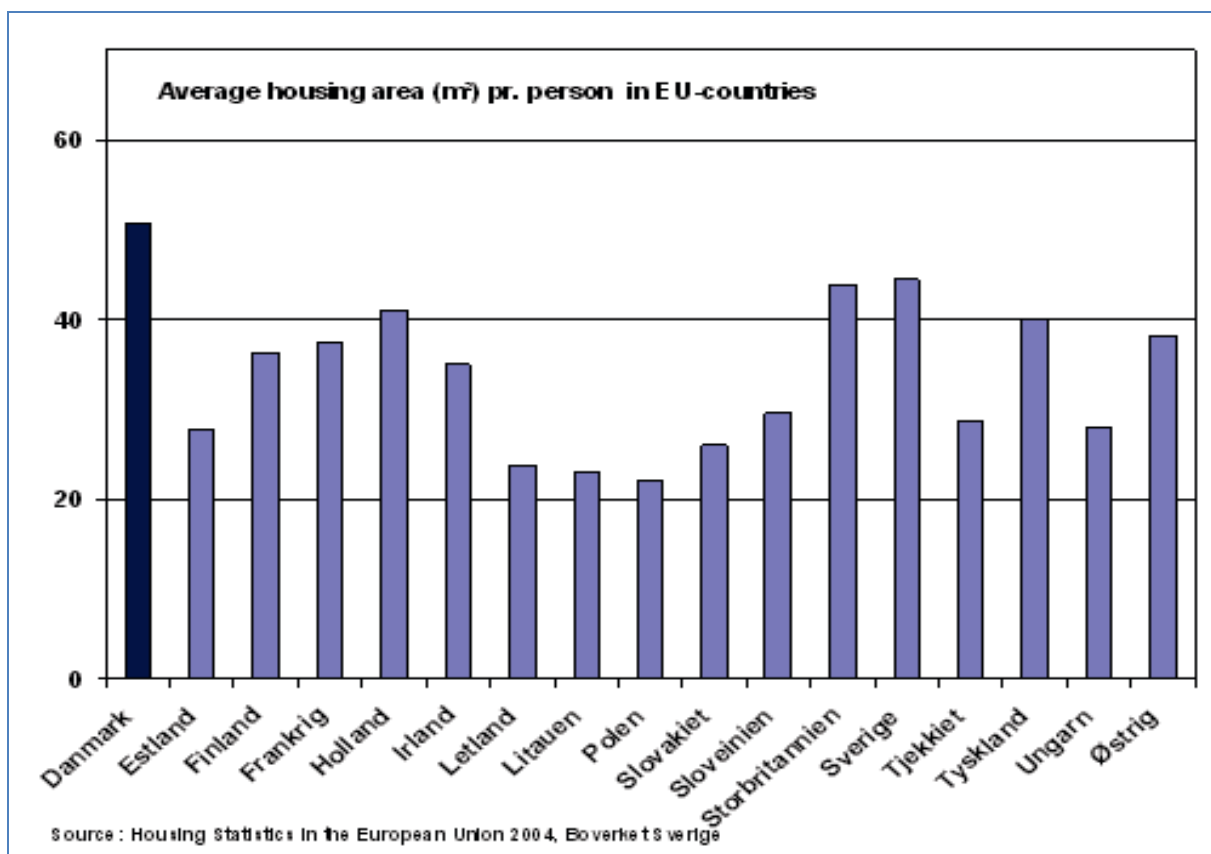


Рисунок 1. Обеспеченность жильем в европейских странах (средняя площадь жилья на 1 человека, кв. м)

¹ Гэгу ИнлиГивиз «Эмйэ» ГдФрн Икндб «ЙгрЦГЭМИ» ИФрмрЛИ Индц «р» ИаЭэ «зиз» ФрЭиэ «ИаЭэ Ивдиэ «МИ уИФдГэ» рдидФИС «дМИФРГэиУ» ИаЭу ИэснмрЭдд «рС Эд» дФмдКу» ИэмГдбт йриэ «рэЭнэФим» дГрьэйМИИ «дсврГр- Э «д» Оэвэ» И, Эдуднэ 1 Ийрр уцГэФЭ ЙИГ» цн «рьэйГвд» л» дк нд «йМИИ» Иг юэйГвд р» И» лд «Ив» видйгр» й» зэйУС Э ү» эИниэ «р- Э Йиз рдиУ» ИаЭ рймис бэ ««ИЙГрЭуИ» Ик ндэФиаЭ «эниЙГдмдФрЭудйИ» ИГ «ИаЭ рЭ» элрЙ» дз рИ «ИаЭ йрЙгФх цЭу» рЭ р«дк» йИИаЭу Иннэ» к мЭ ОИвэГдЭ р «рЙГ» ИвЭ Оэвэ «х КЭЙГ» д«рЭцФд» рГд» «ИИИ» дув «ГЙГвд» Э дГймд- Ээ» МИв«д- Э ИФИЮЭ (, (8Эду» эи- Э ЦП (ЭИФ

человек, такая квартира считается уже «перенаселенной». Человека не регистрируют по адресу квартиры, если число проживающих более двух человек на комнату.

По формам собственности и владения жилищный фонд Дании состоит из (рисунок 2):

- жилых помещений, в которых проживают сами собственники - 54% (1400 тыс. жилых домов);
- социального жилья (включая жилье для молодых, престарелых) – 22% (560 тыс. квартир);
- коммерческого арендного жилья – 18% (480 тыс. квартир);
- жилищного фонда жилищных кооперативов – 6% от общего жилищного фонда (200 тыс. жилых помещений).

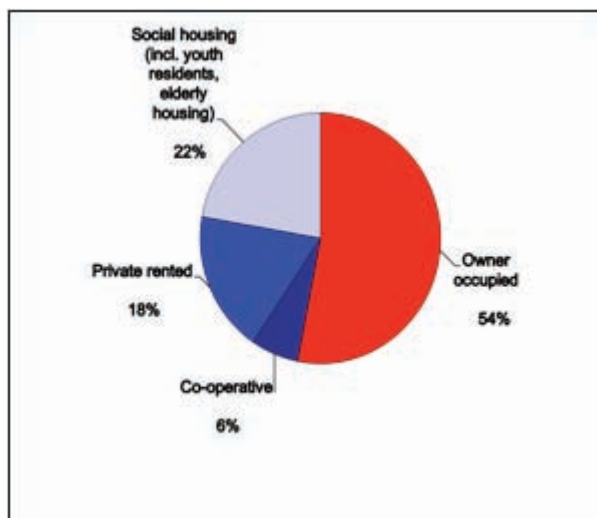


Рисунок 2. Структура жилищного фонда Дании по формам собственности и владения

Кроме этого в Дании есть 200 тысяч летних домов (дач), которые официально не являются жильем, поскольку их нельзя указать в качестве адреса проживания при регистрации граждан.

Сегодня в Дании почти нет жилья в собственности муниципалитетов. Была попытка создать муниципальный жилищный фонд. Но там никто не хотел жить кроме самых уязвимых домохозяйств, в результате это жилье очень быстро стало превращаться в социальные гетто, поэтому муниципалитеты стараются продать свое жилье жилищным ассоциациям (соответственно бывшее муниципальное жилье переходит в сектор социального жилья).

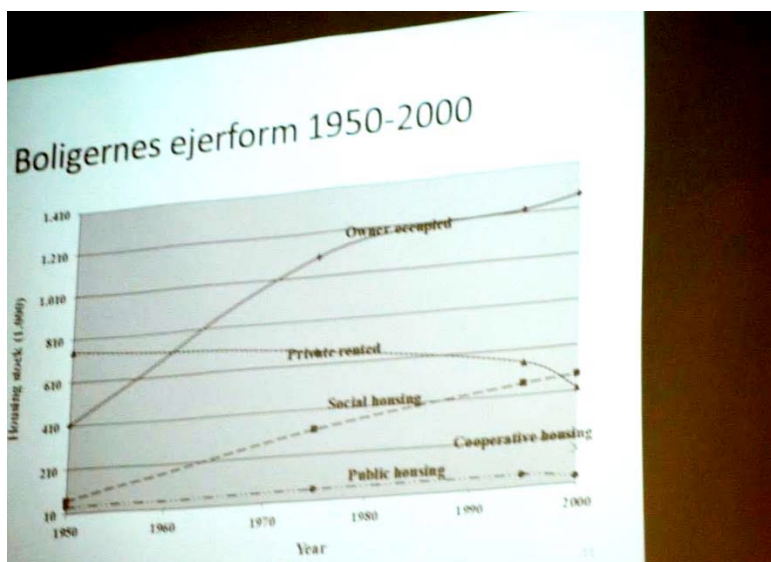


Рисунок 3. Изменение числа жилых помещений разных форм собственности и владения в период 1950-2000 г.г.

Структура жилищного фонда по формам собственности и владения постепенно меняется. За период с 1950 по 2000 год в 3 раза увеличилось число жилых домов в частной собственности, в которых проживают сами собственники, возросла доля социального жилья, а число помещений и доля коммерческого арендного жилья сократились (рисунок 3).

Министерство социальных дел тесно взаимодействует с некоммерческими организациями, представляющими интересы нанимателей, жилищных ассоциаций, собственников жилья. Законопроекты рассылаются всем

заинтересованным сторонам. Это просто общая практика, законодательство не устанавливает обязанность привлекать к обсуждению некоммерческие организации. И это принято не только на государственном уровне, но и на муниципальном.

Жилищный фонд, в котором проживают сами собственники

Жилые помещения в собственности тех, кто в них проживает, чаще всего представляют собой одно-двух



этажные жилые дома. Доля такого жилья очень высока в сельской местности. В Копенгагене жилые дома расположены в основном в пригородах.

Стоимость такого жилья зависит от состояния рынка и обычно высокая. Например, дом в пригороде Копенгагена площадью 120 кв. м в начале 2012 г. можно было приобрести примерно за 3 млн. датских крон

(около 400 тыс. евро).

Большей частью дома в собственность приобретаются гражданами в кредит. Ипотечный кредит можно взять на срок до 30 лет по сравнительно низким ставкам: в самые неблагоприятные годы – 6-7% в год, в 2012 году – под 4 %. Для получения кредита необходимо иметь первый взнос в размере 20% стоимости недвижимости и работу, определенный уровень годового дохода.

Приобрести жилье в собственность могут только те, кто постоянно живет в Дании (резиденты). Это правило распространяется и на покупку дачных домов. Если гражданин Дании постоянно проживает в другой стране, он не может купить жилье в Дании.

Государственная поддержка приобретения жилья в собственность выражается в предоставлении налоговых льгот в период выплаты кредита.



Частное арендное жилье

Коммерческое арендное жилье составляет примерно 50% коммерческой недвижимости (остальное – производственные и офисные помещения). Частное арендное жилье принадлежит различным собственникам. Это пенсионный фонд, инвестирующий средства в жилищную недвижимость, страховые компании, юридические и физические лица. Примерно половина арендного жилья – это собственность профессиональных арендодателей

(юридических лиц), остальное жилье принадлежит другим частным собственникам (гражданам), которые по какой-то причине решили сдать свое жилье в аренду.

Законодательно установлена обязанность, чтобы в каждом жилище кто-то жил (иначе говоря, собственник обязан сдавать жилье, если сам в нем не живет, жилье не должно пустовать). По закону, если человек прожил в съемной квартире 2 года, он может постоянно жить в этой квартире на условиях аренды. Нанимателю нельзя отказать в аренде, если он исправно платит арендную плату. Надо специально доказывать, почему собственник не может сдавать квартиру больше чем на 2 года. Выселение нанимателя – только по решению суда, и это очень сложный и дорогой процесс.

Сектор коммерческого арендного жилья – в целом неприбыльная сфера. Законодательство детально регулирует условия аренды жилья в коммерческом арендном секторе (с целью защиты нанимателей жилья), включая определение размера арендной платы. При этом используется закон 1939 года «Временный закон о регулировании жилищной сферы». Квартплата определяется уровнем расходов на текущее содержание жилья (тот же принцип, что и в социальном жилье), местоположение квартиры, другие факторы привлекательности не учитываются. Размер прибыли домовладельца, заложенный в арендной плате, также нормируется.

Рыночный механизм установления арендной платы (по договоренности между собственником и нанимателем) используется только в новом жилье (введенном в эксплуатацию после 1995 года). Это примерно 10 % сектора коммерческой аренды жилья. В остальных случаях размер арендной платы устанавливается в соответствии с требованиями закона. И это очень сложно. Этому надо специально учить, особенно даже если свою квартиру решил временно сдать собственник - физическое лицо.

В судебной системе есть специальный орган - *суд по вопросам арендной платы* (a special rent tribunal), который выносит решения по спорам между нанимателем и собственником жилья (главным образом, связанные с арендной платой). Этот судебный орган является низовым звеном судебной системы («мини-суд»), в его состав входит три человека – представитель нанимателей, представителей собственников жилья и юрист.

Разрешение споров в мини-суде происходит быстро и стоит недорого (в отличие от суда более высокой инстанции). Если решение этого органа не устраивает какую-то сторону, дело рассматривает специальный суд, который занимается только жилищными вопросами.

Все сделки по сдаче жилья в аренду – официальные. Частные домовладельцы платят все установленные налоги (для частного арендного жилья нет налоговых льгот как для других видов жилья²). Наниматель сообщает адрес съемной квартиры в систему регистрации граждан.

Сегодняшние проблемы сектора арендного жилья связаны с излишним государственным регулированием этого сектора:

- Размер регулируемый государством арендной платы не соответствует привлекательности арендного жилья на рынке для потенциальных арендаторов. Регулируемая арендная плата низкая (например, 300 крон/кв.м), хотя для привлекательного жилья (в историческом центре, в реконструированных домах) есть потенциальные арендаторы, которые готовы платить высокую рыночную цену за съем такого жилья (например, 1500 крон/кв.м). Датское общество собственников

² Налоговые льготы для частных собственников жилья, проживающих в принадлежащих им жилых домах, для жилищных кооперативов и жилищных ассоциаций социального жилья предоставляются на период выплаты кредита. После выплаты кредита размер налога увеличивается до 1-2% в год от стоимости недвижимости

жилья считает, что лучше, чтобы рынок сам регулировал спрос и предложения в данном секторе.

- Крупные частные домовладельцы провели большую реконструкцию своей недвижимости, чтобы жилье соответствовало современным жилищным стандартам (по количеству комнат, наличие отдельных туалета и ванной, центрального отопления). Но многие домовладельцы не имеют средств для модернизации жилья, потому что законодательное регулирование размера арендной платы не позволяет окупить затраты на реконструкцию жилья за счет арендной платы (соответственно, отсутствует мотивация).
- У домовладельцев есть право немного повысить арендную плату за квартиру после ее ремонта (только кухню, ванную, туалет) перед въездом нового нанимателя. Но это незначительное повышение квартплаты, не сопоставимое с рыночными ценами аренды. И повышение квартплаты касается только одной квартиры, а не арендной платы в доме в целом.
- Возможность реконструкции старого коммерческого арендного жилья, в случае если у его собственника нет средств на реконструкцию, появляется, только если на территории (в районе), где находится дом, осуществляется муниципальный проект реконструкции городской застройки. В этом случае реконструкция частной недвижимости осуществляется за счет бюджетных средств.
- В новом арендном жилье, в котором арендная плата устанавливается по договоренности между собственником и нанимателем, арендная плата фиксируется, она не меняется в зависимости от рыночной конъюнктуры. При низкой арендной плате у домовладельцев нет возможности обновлять дома.

По этим причинам происходит **уменьшение доли коммерческого арендного жилья**, хотя потребность в жилых помещениях постоянно растет в связи с ростом численности населения, и именно арендный сектор обеспечивает наибольшую мобильность населения. Домовладельцы предлагают нанимателям квартир выкупить квартиры, которые они занимают, создав жилищный кооператив.

Существует также возможность для нанимателей выкупить отдельную квартиру в доме, принадлежащем частному собственнику. В этом случае должно быть организовано общество собственников жилья (есть специальный закон о таких обществах) для совместного принятия решений и разделения затрат.

Датское общество собственников жилья считает, что надо изменить принцип «всем одинаковый доступ»; нужно, чтобы коммерческая аренда была для более обеспеченных людей, а социальное жилье – для уязвимых групп; что субсидия на оплату аренды не должна предоставляться всегда и во всех случаях (проживание в коммерческом арендном жилье не должно субсидироваться. И главное – надо отменить законодательство о регулировании квартирной платы в коммерческом арендном жилье.

Датское общество собственников жилья – организация, представляющая интересы и оказывающая помощь собственникам жилья. Организации уже более 150 лет (создана в 1860 г. группой землевладельцев для упорядочивания вопросов владения недвижимостью в Копенгагене). Основная доля (85%) собственников жилья, сдаваемого в аренду, является членами данной организации. Кроме того, Датское общество собственников жилья представляет интересы управляющих недвижимостью – организаций, которые управляют жилыми домами, оказывая профессиональные услуги их владельцам. Организация проводит обучение для своих членов (по законодательству, как правильно инвестировать в жилищную недвижимость), юридические консультации (в том числе телефонные), издает пособия и выпускает бюллетень, поддерживает собственный Интернет-сайт. Общество разработало этические стандарты и правила для собственников жилья – своих членов (когда жилье управляется управляющей компанией, аренда

поступает на счет клиента – собственника жилья; надо соблюдать законодательство; уважать права нанимателей...). Лоббирует интересы собственников жилья при обсуждении законопроектов. Общество не представляет интересы членов в суде, но может предоставить консультации и помочь в поиске адвоката.

Членский взнос 1500 крон/год с физического лица, для компаний – зависит от ценности недвижимости и оборота (максимальный размер – 37 тыс. крон/год). Членский взнос позволяет получать консультации и пройти тренинг. Можно пройти обучение за плату, не будучи членом Общества.

Жилищные кооперативы

В Дании говорят, что кооперативное жилье – это нечто среднее между жилищем в частной собственности и арендным жильем.



здания, а члены кооператива кооперативе, что дает им



кооператива.

Жилищный кооператив в Дании – это объединение людей для совместного приобретения (или строительства) целого здания. Кооператив является собственником – собственники долей в право занимать квартиру (дом) определенного размера (пропорционально размеру доли в кооперативе). Покупая долю в кооперативе, человек приобретает долю в активах кооператива и обязательствах

Могут быть кооперативы, владеющие несколькими зданиями, например, вокруг одного двора, или несколькими маленькими (для проживания одной семьи) домами.

Кооператив приобретает (или строит) жилье за счет кредита. Кредиты на приобретение (строительство) жилья выдают специализированные кредитные агентства. Для получения кредита кооперативом первоначальный взнос должны обеспечить сами члены кооператива за счет собственных средств. Соответственно начальный взнос члена кооператива достаточно большой, но затем размер платы соответствует экономической ситуации в кооперативе: в период выплаты кредита плата включает расходы по возврату кредита (включая проценты) и текущие расходы на содержание здания. Кооператив может сдавать в аренду нежилые помещения в доме (под магазины, офисы) для покрытия части расходов и уменьшения размера платы членов кооператива.

«Стоимость квартиры» в кооперативном доме (стоимость доли в кооперативе) ниже, чем приобретение жилья в частную собственность, поэтому кооперативное жилье более доступно. Кроме того, у человека меньше рисков, чем при покупке в кредит собственного жилья. Размер платы в кооперативе, особенно после выплаты кредита, ниже, чем в арендном жилье. Кооперативы не платят налог на недвижимость (в отличие от коммерческого арендного сектора).

Каждый кооператив имеет устав и правила проживания, которые регулируют основные вопросы. Основной принцип – кооператив управляется его членами. Органом управления является общее собрание, у каждого члена кооператива один голос. На общем собрании принимается решение о размере «квартирной платы», утверждается отчет, обсуждаются важные вопросы управления кооперативом, улучшения условий проживания. Повседневное управление осуществляет правление, выбранное на общем собрании.

Опросы показывают, что типичный член кооператива – скорее молодой горожанин, не бедный, в основном образованный, демократичный, часто не имеющий семьи (потому что квартиры в кооперативах часто маленькие). В небольших городках члены кооперативов – люди старшего возраста, пенсионеры (преимуществом кооперативного жилья считается то, что в кооперативах люди лучше знают друг друга, образуют более тесно связанные коллективы, чувствуют себя в большей безопасности, что важно для пожилых людей). В кооперативах почти нет этнических датчан. В кооперативах проводится большая работа по сплочению людей (совместные трапезы, встречи, поездки или работы по озеленению и благоустройству территории). Добровольное участие в общих делах – важный элемент кооперативного жилья.

Член кооператива должен сам проживать в кооперативном жилье. Сдать квартиру другому лицу член кооператива может только с разрешения правления кооператива и за те же деньги, которые платил бы сам владелец квартиры в кооператив. То есть сдача квартиры в аренду не может служить источником обогащения. Договор аренды квартиры заключает сам член кооператива. Обычно срок договора не превышает два года, потому что согласно закону через два года арендатор квартиры получает право выкупить долю члена кооператива и стать долевым собственником кооператива. Если член кооператива хочет продать свою квартиру (долю в кооперативе), он должен сам найти покупателя, который устроит остальных членов кооператива. Если покупатель не находится (это случается, например, если «квартирная плата» очень высока из-за дорогого кредита), человек не может выйти из кооператива.

Хотя кооперативы есть везде по стране, большая часть из них находится в крупных городах, особенно в Копенгагене (здесь каждая третья квартира принадлежит кооперативу). Большая часть кооперативов была создана в 80-90-е годы двадцатого века, в это время был «бум кооперативов». Это связано с тем, в 1976 году вышел закон, который установил, что если собственник здания, в котором более 6 квартир, хочет продать его, то он обязан предложить нанимателям квартир выкупить здание. Поэтому значительная часть кооперативов создавалась и создается в домах арендного сектора. Если кто-то из нанимателей квартир в доме не хочет вступать в кооператив и участвовать в покупке здания, он продолжает оставаться нанимателем, но уже квартиры, принадлежащей кооперативу.

В Копенгагене кооперативам принадлежит много старых зданий с маленькими квартирами, но люди хотели их выкупить, чтобы иметь возможность самим принимать решения об условиях проживания в доме. Лучшие квартиры (в новых домах), часто с хорошо благоустроенной территорией и большая социальная поддержка у кооперативов за пределами Копенгагена. В настоящее время кооперативы осуществляют много «зеленых проектов» в своих домах, стараясь сделать свои дома экологичными и энергоэффективными.

Создание кооперативного сектора жилья в Дании поддерживалось государством. Вплоть до 2004 года кооперативам предоставлялись бюджетные субсидии на покупку здания, и оказывалась помощь в получении льготных кредитов для строительства новых зданий. Сейчас кооперативы не получают субсидий и берут кредиты на рыночных условиях. Тем не менее, число кооперативов продолжает расти. Число жилых помещений

(квартир и односемейных домов) выросло в 10 раз в течение последних тридцати лет. Официальной статистики о количестве кооперативов нет. По информации Датской ассоциации кооперативного жилья, 4800 кооперативов, являющихся членами этой национальной организации, составляют около 55% всех кооперативов в Дании (соответственно, общее число кооперативов около 9 тысяч).

Сегодняшние проблемы кооперативного жилья:

- У новых кооперативов возникли проблемы, связанные с тем, что кредиты, которые они взяли для покупки зданий, были очень дорогими в период перед кризисом. Поэтому сейчас ежемесячная плата в таких кооперативах может достигать до 20 тыс. крон (для сравнения, в старых кооперативах, выплативших кредиты, плата составляет 4-5 тыс. крон). Для предотвращения таких ситуаций Министерство пытается разработать закон, по которому кредитные агентства не могут продавать кредитные продукты кооперативам, последствия по которым они не могут просчитать.
- Датская ассоциация кооперативного жилья планирует начать кампанию за право членам кооперативов получать субсидию на «квартирную плату».

Датская ассоциация кооперативного жилья – некоммерческая негосударственная организация, представляет интересы кооперативов (особенно при разработке законодательства) и оказывают повседневную помощь жилищным кооперативам (консультации, обучение). Членами Ассоциации является 4800 жилищных кооперативов, объединяющих около 100 тысяч «долевых собственников». Членский взнос – 180 крон с квартиры в год.

Сектор доступного социального жилья

Основной принцип социального жилья в Дании – доступность для любого жителя Дании, независимо от дохода или социального статуса. Около 1 млн. датчан живут в социальном жилье. Благодаря наличию доступного социального жилья, в том числе ориентированного на молодежь, Дания имеет лучший показатель в европейских странах по доле молодых людей (возраст от 18 до 34 лет), приживающихся отдельно от родителей - 87% (для сравнения, в Испании, Венгрии - 48%, Греции, Италии, Португалии – 42-43%; Словакии – 32%).

Социальное жилье в Дании принадлежит некоммерческим организациям – жилищным ассоциациям. Жилищные ассоциации создают, сдают в аренду, и управляют жилищными комплексами (группами жилых и вспомогательных зданий на определенном земельном участке). Жилищной ассоциации может принадлежать значительное количество жилищных комплексов, расположенных в разных районах города или даже в разных городах.

Деятельность жилищных ассоциаций регулируется законодательством о социальном жилье. Законодательство о социальном жилье очень детализированное и комплексное, разрабатывалось долго и до сих пор совершенствуется, поскольку развитие (поддержка) этого сектора относится к важным политическим вопросам. Министерство социальных дел отвечает за общее управление сектором социального жилья. Деятельность жилищных ассоциаций находится под контролем местных администраций. Жилищные ассоциации обязаны ежегодно представлять финансовый отчет.

Государство и муниципалитеты поддерживают развитие сектора социального жилья: разного рода субсидии при строительстве новых жилых зданий (комплексов) жилищных ассоциаций составляют приблизительно 1/3 стоимости строительства. Жилищные ассоциации имеют налоговые льготы (налог на землю меньше, чем у частных собственников).

Виды социального жилья:

- для семей;
- для молодежи (студентов);
- для пожилых людей/людей с ограниченными возможностями.

В жилищной ассоциации есть все виды социального жилья. В одном жилищном комплексе также могут быть представлены разные типы социального жилья. Наниматели помещений при изменении личных обстоятельств могут поменять квартиру одного типа на квартиру другого типа в рамках одного жилищного комплекса или переехать в другой жилищный комплекс жилищной ассоциации. Как говорят в Дании, в социальном жилье человек может прожить всю жизнь «от колыбели до могилы». По мере изменения жизненных обстоятельств человек может переезжать из одной квартиры в другую в одном жилищном комплексе или в другом комплексе жилищной ассоциации.

Жилищный комплекс кроме жилых зданий также включает вспомогательные здания – «общий дом» (место для встреч, собраний, мероприятий), детский сад, прачечная и др., детские и спортивные площадки.



Создание социального жилья имеет долгую историю в Дании (рисунок 4). Пик строительства социального жилья пришелся на 1970-1974 г.г. (63 тысячи жилых помещений), за 2005-2009 построено 11 тысяч жилых помещений.

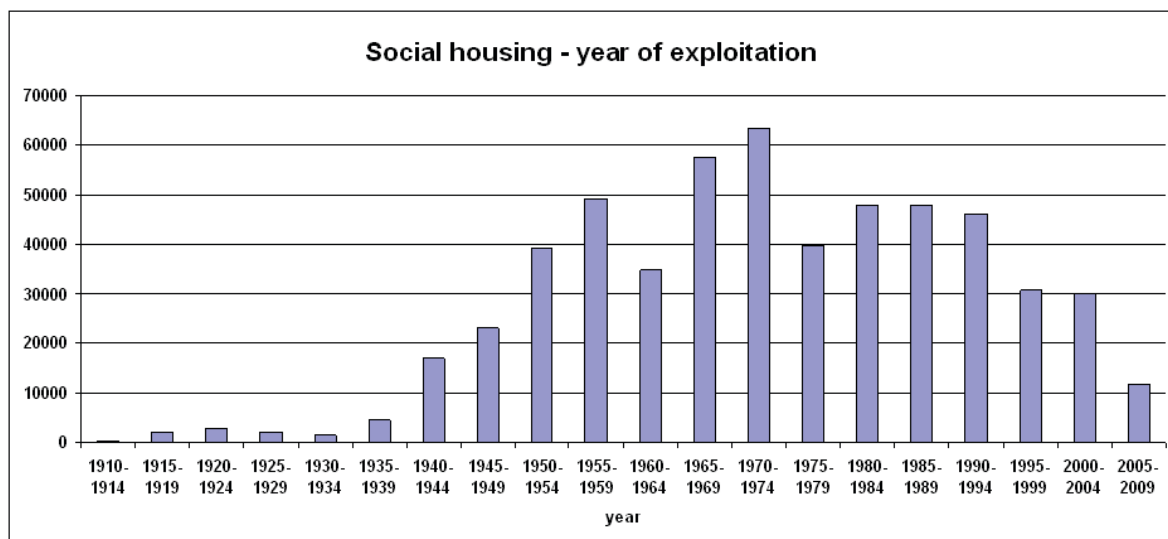


Рисунок 4. Строительство социального жилья в Дании

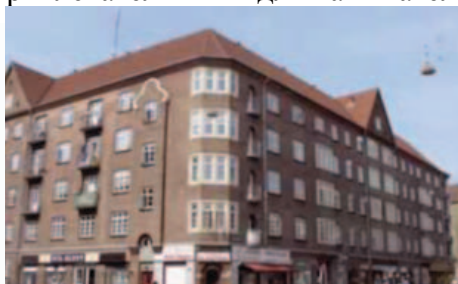
Первые жилищные ассоциации (1864-1912 г.г.) создавались энтузиастами с филантропическими целями, а также для обеспечения жильем рабочих при создании

новых рабочих мест. Сегодня первые социальные дома модернизированы и очень привлекательны для проживания.



Дом 1856 года
после
модернизации

С 1913 года началось субсидирование строительства социального жилья. В период до 1959 года использовались традиционные материалы и технологии, строились маленькие квартиры. Эти дома сегодня нуждаются в реконструкции: в замене окон, увеличении площади квартир, устройстве кухонь и ванных комнат в каждой квартире. После реконструкции дома становятся привлекательными для нанимателей.



В период 1960-1974 г.г. использовались индустриальные методы строительства социального жилья, строились большие здания из бетона, обычно в пригородах. Здания, построенные в этот период, имеют различного рода строительные дефекты. В некоторых зданиях возникли социальные проблемы, поэтому они представляют собой менее привлекательную часть сектора социального жилья. Такие здания нуждаются в реновации и модернизации: в обновлении фасадов и территории около домов, в



отдельных случаях – в радикальной реконструкции или сносе отдельных зданий для создания большего разнообразия и привлекательности жизненного пространства.

После 1975 года стало строиться жилье разных типов, из различных материалов, с меньшим количеством квартир, этажей, меньшей плотностью застройки. Эти здания, благодаря предпринятым усилиям, не имеют строительных дефектов (но необходимо улучшать микроклимат в помещениях из-за лучшей изоляции). Это жилье очень привлекательно, особенно малоэтажные дома с низкой плотностью застройки.



После 2000 года новое строительство социального жилья – это энергосберегающие дома, экологичное жилье (из материалов, пригодных для повторного использования), разнообразные индивидуальные решения при индустриальном способе строительства, смешанная застройка (социальное жилье среди частного жилья, кооперативных домов). Постепенно увеличивается доля одно- и малоэтажного жилья, таун-хаузов.





Предоставление социального жилья

По закону любой житель Дании (человек, проживший в стране более 3 месяцев), вне зависимости от дохода и гражданства, имеет право на социальное жилье. Если однажды человек стал нанимателем, он имеет право оставаться в этой квартире столько, сколько пожелает (при условии, что он платит арендную плату и не нарушает правил). Исключением является жилье для студентов, из которого необходимо выехать после завершения обучения.

Для получения квартиры в секторе социального жилья человек подает заявление в жилищную ассоциацию (или в несколько жилищных ассоциаций), заплатив взнос 100 крон в год.

Жилищные ассоциации, сдавая квартиры, должны соблюдать следующие принципы:

- ✓ предоставлять жилье в первую очередь тем, для кого не доступно жилье в собственности или в секторе частного арендного жилья;
- ✓ обеспечить разнообразный социальный состав жителей, для чего привлекать людей со средними доходами.

Разнообразный социальный состав жителей в жилищном комплексе позволяет предотвращать социальные проблемы — криминализацию, социальные волнения, превращение жилья в трущобы. Чтобы иметь разнообразный состав жильцов, социальное жилье должно быть привлекательным и способным конкурировать с другими видами жилья. Поэтому в последние годы проводится значительная модернизация социального жилья.

Жилищная ассоциация предоставляет освободившиеся квартиры в соответствии с очередью в «листе ожидания», но может вне очереди вселять в свои дома людей из списка, которые относятся к социальным группам, которых не хватает для обеспечения социального баланса жителей в жилищном комплексе.

Решение, кого именно вселять в конкретный жилищный комплекс, принимает правление жилищной ассоциации, жилищный комплекс (его правление) не может отказаться вселить какую-то семью.

В чрезвычайных ситуациях (человек потерял работу, ушел из семьи / развелся, заболел, бездомный, мать-одиночка в кризисной ситуации и т. д.) человек может обратиться в муниципалитет, который обязан помочь в решении острой жилищной проблемы. В каждом муниципалитете есть своя социальная служба, в составе которой есть подразделение, составляющее список людей, нуждающихся в жилье. Муниципалитеты ведут активную совместную работу с жилищными ассоциациями для решения проблемы остро нуждающихся в жилье в максимально короткие сроки. Муниципалитет по закону имеет право на заселение каждой четвертой квартиры в жилищной ассоциации по «муниципальному списку». Люди, попавшие в муниципальный список нуждающихся в жилье, обычно долго не ждут. Потребность в социальном жилье по спискам муниципалитета разная: в Копенгагене очень большая, в провинциях меньше. Но даже в Копенгагене всё время есть пустые социальные квартиры. Ожидание может быть связано только с тем, что человек не хочет брать то, что предлагают. Есть неписанное правило, что если кто-то отказывается от предлагаемого жилья три раза, то муниципалитет может исключить его из списка ожидающих жилье (хотя причина отказа от предложения квартиры может быть и объективной, например, освободилась слишком дорогая квартира, которую человек не может оплачивать).

Несколько лет назад предыдущим правительством была предпринята попытка осуществить пилотный проект, чтобы наниматели выкупили свои квартиры в жилищных ассоциациях. Но люди не захотели. Было выкуплено всего 44 квартиры, после чего правительство отказалось от своего намерения. По мнению многих, наличие социального жилья дает большие преимущества людям, поэтому этот сектор должен существовать и развиваться. В настоящее время правительство снова стало уделять внимание развитию сектора социального жилья.

Развитие сектора социального жилья

Потребность в новом социальном жилье выявляется на основе анализа «листов ожиданий» жилищных ассоциаций и других сведений. Муниципалитеты дают разрешение на строительство нового социального жилья на своей территории, решают, какой земельный участок можно для этого использовать, могут указать, сколько каких квартир необходимо (для молодых, для пожилых, для семей).

Жилищная ассоциация принимает решение о строительстве жилищного комплекса, покупает земельный участок, заказывает проект, выбирает на основе тендера подрядчика и обеспечивает первый взнос (за счет кредита). После завершения строительства составляется финансовый отчет, из которого определяется полная стоимость создания нового жилищного комплекса. 14 % от стоимости нового жилья дает муниципалитет. Это, фактически, беспроцентная ссуда, которую не надо возвращать первые 50 лет. Первоначальный взнос нанимателей жилья составляет 2% стоимости строительства. 84 % стоимости оплачивается за счет субсидируемого государством ипотечного кредита, который затем возвращается за счет арендной платы (рисунок 5).

Кредиты предоставляют специализированные кредитные агентства, имеющие длительную историю существования в Дании. Эти агентства дают кредиты для строительства (приобретения) всех видов жилья – как социального, так и жилья в

собственности и кооперативного. У этих агентств хороший рейтинг на финансовом рынке, они выпускают облигации, которые покупают пенсионные фонды, другие инвесторы.

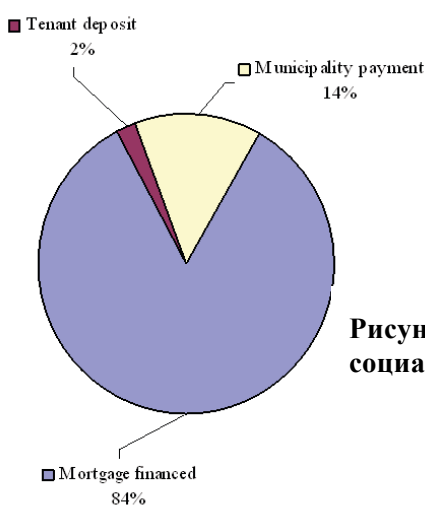


Рисунок 5. Финансирование нового социального жилья в Дании

Кредит на строительство жилищного комплекса жилищная ассоциация берет на рыночных условиях. В 2012 г. процентная ставка по кредиту составила 4%, а в предкризисные годы ставка достигала 22% годовых. Но обычно ставка 6-8 %. При этом законодательно установлено, что наниматели социального жилья не должны платить ставку по кредиту больше чем 2,8%, остальную часть процентной ставки субсидирует государство. Но государственную субсидию затем, после выплаты основного кредита, необходимо вернуть. Для возврата субсидии используется часть арендной платы (см. рисунок 6). Поскольку государство субсидирует часть процентной ставки по кредиту, оно определяет, какие виды кредитов должны привлекаться на строительство социального жилья.

Людям легче принять участие в строительстве нового жилищного комплекса социального жилья, чем купить жилье в собственность. При типичных расходах на строительство на уровне 20 тыс. крон/кв. м стоимость квартиры площадью 100 кв. м составляет 2 млн. крон. Первоначальный взнос нанимателя в размере 2 % стоимости квартиры – 40 тыс. крон. Это гораздо меньше, чем требуется для получения ипотечного кредита для покупки собственного жилья (20% стоимости). Если у человека нет 40 тысяч крон, он может взять кредит в банке для уплаты первоначального взноса или обратиться в муниципалитет за субсидией или попросить у муниципалитета поручительство для получения кредита, что важно для социально уязвимых семей.

Согласно законодательству каждый жилищный комплекс в жилищной ассоциации является самостоятельной экономической единицей. Поэтому в одной и той же жилищной ассоциации размер арендной платы в разных жилищных комплексах может различаться. Размер арендной платы определяется размером расходов, связанных с созданием и содержанием данного жилищного комплекса, включая выплату кредита, и не может быть выше «сбалансированной аренды».

Арендная плата в жилищном комплексе жилищных ассоциаций рассчитывается таким образом, чтобы выплачивать кредит и покрывать текущие расходы на содержание жилищного комплекса, включая мероприятия по улучшению условий проживания, решения о проведении которых приняло общее собрание жителей жилищного комплекса. Закон определяет, как в течение времени может расти арендная плата. После выплаты кредита размер арендной платы не уменьшается. При этом часть ее идет на создание резерва на ремонты, на погашение государственной субсидии и выплаты в

государственные строительные фонды (рисунки 6 и 7). Таким образом, за счет арендной платы в секторе социального жилья не только содержатся жилищные комплексы, но и поддерживается развитие этого сектора в целом. Часть средств от арендной платы может также расходоваться на социальную работу в жилищных комплексах.

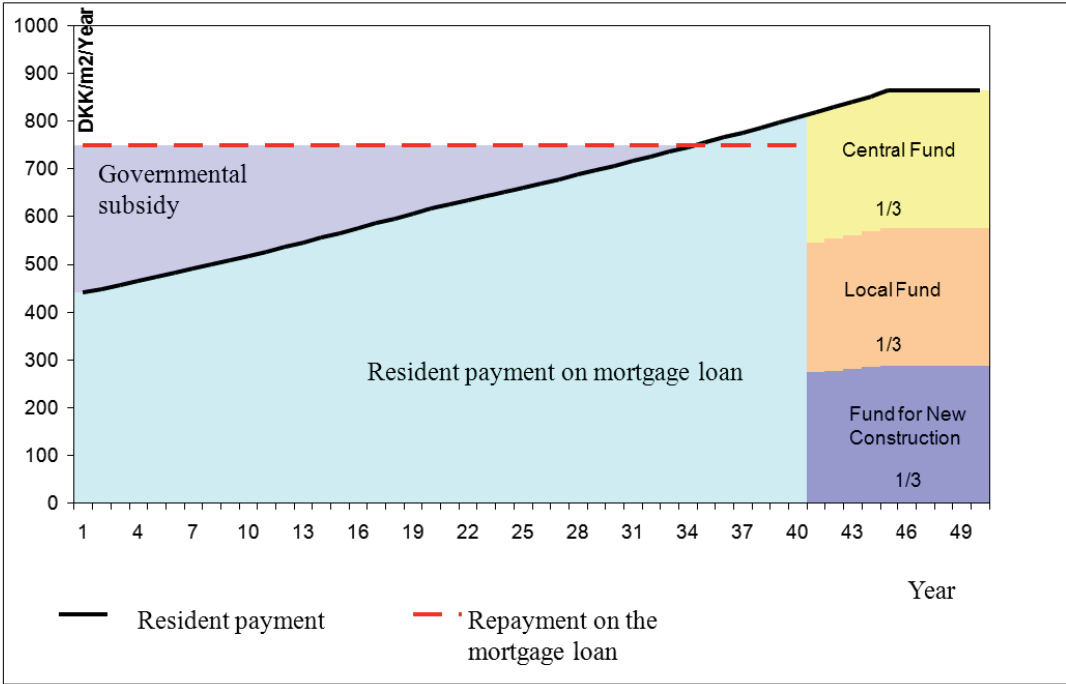


Рисунок 6. Платежи нанимателей социального жилья для погашения ипотечного кредита

Поддержка сектора социального жилья осуществляется через два государственных фонда: Национальный строительный фонд (National Building Fund) и Датский фонд ремонта жилья (Danish Building Defects Fund) (рисунок 7). Законодательство регулирует размер отчислений жилищных ассоциаций в государственные фонды.

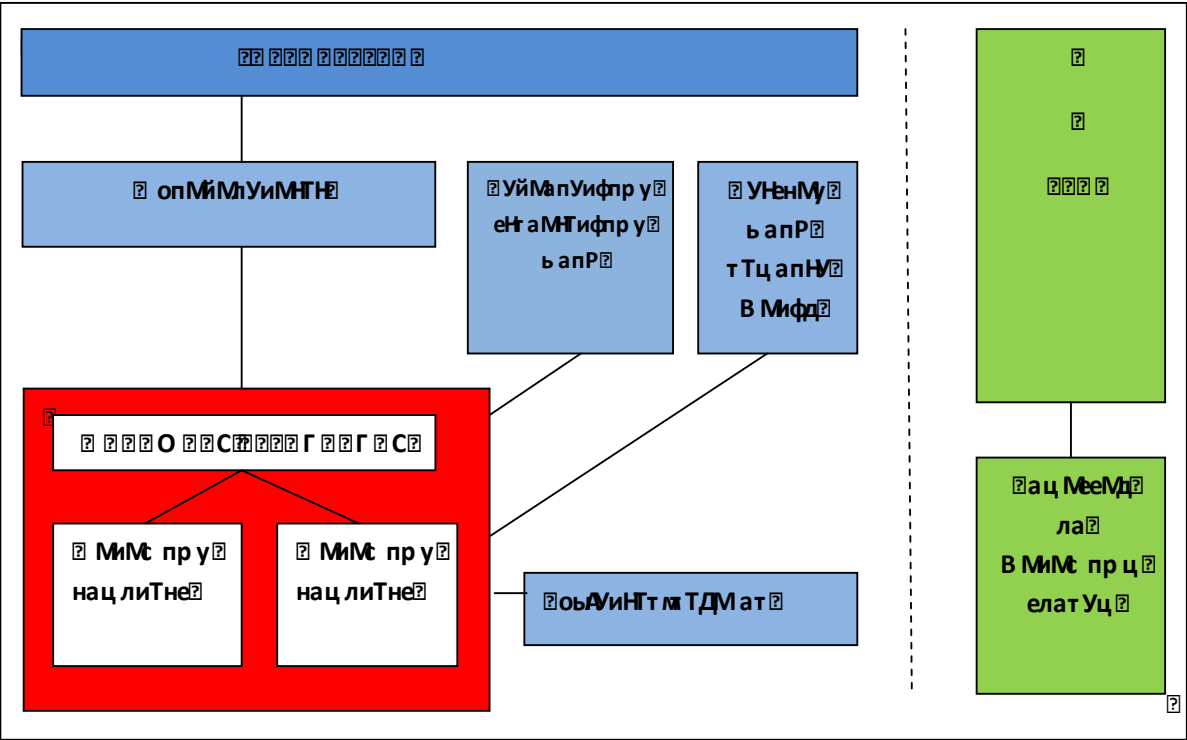


Рисунок 7. Структура сектора социального жилья

Национальный строительный фонд дает гранты жилищным ассоциациям для реновации и модернизации старых зданий, для строительства новых зданий (в сотрудничестве с государством и муниципалитетами), для социальной работы в неблагополучных жилищных комплексах. Источником средств фонда являются отчисления жилищных комплексов от арендной платы. Размеры отчислений увеличиваются после того, как жилищный комплекс выплатил кредит на его строительство.

Датский фонд ремонта предоставляет гранты для устранения строительных дефектов. В задачу этого фонда входит обобщение опыта строительства и использования конструкций (для того, чтобы в будущем не допускать ошибок/дефектов). Источником средств этого фонда являются отчисления жилищных комплексов от арендной платы в размере 1% от стоимости строительства.

Часть средств этих государственных фондов используется для субсидирования процентной ставки по кредитам на строительство новых жилищных комплексов. Датская Ассоциация жилищных ассоциаций социального жилья считает, что это неправильно, должны быть дополнительные поступления в фонды из бюджета, что система не может работать замкнуто, из-за этого не хватает денег на реконструкцию старого жилья жилищных ассоциаций.

Участие жителей в управлении жилищными комплексами жилищных ассоциаций

Хотя деятельность жилищных ассоциаций очень строго регламентируется законодательством, на низовом уровне (в жилищных комплексах) очень многие вопросы решаются самими жителями (нанимателями социального жилья). Законодательство предусматривает максимальное вовлечение нанимателей в секторе социального жилья в принятие решений в жилищных ассоциациях. Все без исключения жители имеют право участвовать в демократических процедурах – в общем собрании жителей жилищного комплекса, быть избранным в члены правления и различные комитеты жилищного комплекса и жилищной ассоциации.

Каждый жилищный комплекс имеет правление, выбранное из числа жителей данного комплекса на общем собрании. Правления жилищных комплексов входят в состав Совета жилищной ассоциации (общего собрания жилищной ассоциации), который на общем собрании избирает своих представителей в состав правления жилищной ассоциации. В состав правления ассоциации входят также представители администрации – исполнительного органа, в котором работают наемные работники - профессиональные управляющие (рисунок 8).

На уровне единичного жилищного комплекса нет жестких требований к кворуму общего собрания жильцов. Но в жилищной ассоциации есть правила по принятию решений. Часть этих правил установлена законом, часть – уставом ассоциации. Кроме правления в жилищной ассоциации есть различные комитеты: по строительству, информационно-образовательный, административно-технический, экономический.

Правление жилищного комплекса и правление ассоциации избираются на 2 года. Человек может быть выбран в правление неоднократно, но всегда через выборы.

Работа в правлении, комитетах жилищных ассоциаций неоплачиваемая (члены правления ассоциации могут 2 раза в год вместе поужинать в ресторане за счет ассоциации). **В системе управления социальным жильем на добровольческой основе работает около 30 тысяч датчан.**



Рисунок 8. Система управления жилищной ассоциацией

Жилищный комплекс должен принять решение по большинству вопросов, в том числе по годовому бюджету жилищного комплекса. Долгосрочные решения принимаются правлением жилищной ассоциации.

Правление жилищного комплекса решает, как будет выглядеть двор, кто будет ухаживать за деревьями и т.д. Правление разрабатывает годовой бюджет жилищного комплекса и готовит отчет за прошедший год. Общее собрание жителей рассматривает отчет и утверждает бюджет на следующий год, выбирает правление на следующие 2 года. Годовой отчет должен содержать все детали расходов жилищного комплекса за год. В последнее время в годовой бюджет стали включать такую статью, как создание резерва на ремонт квартир. Раньше было правило, что наниматель при выезде из квартиры должен был полностью оплатить ремонт квартиры. Сейчас правила изменились: жилищный комплекс должен отремонтировать квартиру перед заселением нового нанимателя. Жилищная ассоциация вправе вмешаться, если жилищный комплекс в своем бюджете не предусматривает резерв на ремонт квартир. Наниматель должен за свой счет только обновить лаковое покрытие паркета или заплатить за это жилищному комплексу. Если наниматель занимал квартиру меньше пяти лет, он еще платит за покраску стен.

Общее собрание жилищного комплекса устанавливает правила проживания в жилищном комплексе. Они, главным образом, касаются поведения жителей вне квартиры. В жилищных ассоциациях стараются соблюдать правила неприкосновенности в отношении квартир, чтобы обеспечить привлекательность социального жилья, близкую к проживанию в собственном жилье. При вселении нового человека к договору аренды квартиры прикладываются правила проживания. Если будет много жалоб, что человек нарушает правила, правление имеет право выселить его из квартиры.

Для разрешения споров между жилищной ассоциацией (жилищным комплексом) и нанимателем социального жилья существует отдельное низовое звено судебной системы (отличное от *rent tribunal* для коммерческой аренды) (см. рисунок 7). У нанимателей в социальном жилье значительно больше возможностей влиять на ситуацию в жилищном

комплексе, чем в коммерческом арендном жилье (через участие в общих собраниях жилищного комплекса, через работу в правлении и комитетах Ассоциации и др.).

Муниципалитет осуществляет мониторинг деятельности жилищной ассоциации и оценивает состояние дел в жилищных комплексах.

В отношении выселения за долги по арендной плате в разных ассоциациях существуют разные правила. Обычно выселение возможно при задолженности 3 месяца, потому что чаще всего правилами устанавливается, что при вселении наниматель вносит аванс, равный 3-месячной арендной плате. Но правление жилищного комплекса может принять решение о том, чтобы не выселять семью, которая нравится правлению и жителям, дать ей больший срок для погашения задолженности.

По мнению Датской Ассоциации жилищных ассоциаций выселение должников не приносит заметной пользы жилищным комплексам, потому что муниципалитет в любом случае решает вопрос с предоставлением выселенным за долги людям другого социального жилого помещения в другом жилищном комплексе, а жилищный комплекс несет расходы на ремонт помещения перед вселением нового нанимателя взамен выселенного.

Социальную работу в жилищных комплексах организуют совместно правление жилищной ассоциации, правление жилищного комплекса и муниципалитет.

Система социального жилья работает, потому что ей оказывается постоянное внимание государством.

Сегодняшние проблемы жилищных ассоциаций:

- **Борьба за «ресурсных» нанимателей.** Социальное жилье устраивает не всех, если у человека появляется возможность взять недорогой кредит, он предпочитает купить жилье в собственность. Уровень благосостояния рядовых датчан вырос, они уходят из социального жилья. В жилищных ассоциациях пустует 3600 квартир (в основном в провинциях), в Копенгагене пустуют или дорогие квартиры или расположенные в неблагополучных местах.
- **Проблема с имиджем социального жилья.** Хотя часть жителей в жилищных комплексах – благополучные люди, но другая – неблагополучные. Большое количество неэтнических датчан, из них многие не имеют работы.
- **Высокая потребность в модернизации жилья.** Жилье, построенное в 60-70-е годы, однотипное, непривлекательное внешне, не отвечает современным жилищным стандартам. На модернизацию нужны большие средства. Средств, аккумулируемых в двух государственных фондах за счет отчислений от арендной платы, недостаточно для модернизации социального жилья.
- **Выросли требования муниципалитетов к социальному жилью, его строительству, эффективности.** Укрупнение муниципалитетов повлияло на деятельность жилищных ассоциаций, они находятся под большим контролем местных администраций, которые оценивают качество управления жилищными комплексами.

В последние годы основные усилия Датской ассоциации жилищных ассоциаций, самих жилищных ассоциаций, муниципалитетов направлены на улучшение качества социального жилья и на социальную работу с жителями, особенно неэтническими датчанами. Есть планы строительства специальных домов для уязвимых групп молодежи, в которых постоянно работали бы социальные работники.

Датская Ассоциация жилищных ассоциаций социального жилья представляет и защищает их интересы и оказывает жилищным ассоциациям различную помощь (обучение, просветительство). Ассоциация объединяет 750 жилищных ассоциаций (97%

всех жилищных ассоциаций в Дании), которые владеют 8000 жилищных комплексов, в состав которых входят 550 тысяч жилых помещений (1/5 жилищного фонда Дании). Членский взнос – 100 крон в расчете на 1 квартиру в год.

Датский союз квартиросъемщиков представляет интересы нанимателей жилья как в социальном, так и в коммерческом арендном секторе. У организации 32 тысячи членов: 6200 человек – индивидуальные члены, 25000 нанимателей представлены жилищными комплексами – коллективными членами союза. Многие жилищные комплексы становятся членами Союза квартиросъемщиков, потому что считают, что это помогает им защищать свои интересы в отношениях с жилищной ассоциацией (если более 50% нанимателей в жилищной ассоциации проголосовали за членство в Союзе, для всех решение становится обязательным).

Союз квартиросъемщиков оказывают юридические услуги, консультации по строительным и финансовым вопросам, по вопросам съема жилья и размеру арендной платы, представляет интересы нанимателей при рассмотрении конфликтов в «мини-суде».

Членский взнос составляет 1430 крон в год для индивидуального члена и 300 крон с квартиры для коллективного члена.

Социальная работа в жилищных комплексах социального сектора

Постепенно в секторе социального жилья стала уменьшаться доля датчан из среднего класса, растет доля неблагополучных семей, этнических мигрантов, безработных – пассивных жителей. За годы финансового кризиса в социальном жилье увеличилось число семей, которые не контролируют ситуацию и свой бюджет. При этом осложняет ситуацию то, что это семьи с детьми. Были снижены пособия для беженцев, что серьезно повлияло на ситуацию в таких семьях. Кроме того, среди неплательщиков сейчас много датчан, по которым ударил кризис и снижение пособий.

Социальная работа стала приоритетом Датской Ассоциации жилищных ассоциаций социального жилья, самих жилищных ассоциаций и правлений жилищных комплексов. Значительные ресурсы идут на социальную работу. Есть особое решение министерства, связанное с предотвращением образования «гетто»: средства на социальную работу выделяются из национального фонда, чтобы жители не несли дополнительных расходов. Социальная работа проводится в сотрудничестве с муниципалитетами.

За счет государственных и муниципальных средств оплачиваются социальные работники в жилищных ассоциациях. Например, в самой крупной управляющей организации жилищных ассоциаций – КАВ - работают 79 социальных консультантов, а до 2007 года их было всего 12 человек.

Целью социальной работы является вовлечь людей в решение общих вопросов, чтобы общественные инициативы генерировались самими жителями, а ассоциации, муниципалитет помогали их реализовывать.

Примеры социальной работы:

Пример 1. В одном жилом комплексе начались проблемы с молодежной преступностью – стало страшно жить. Жильцы собрались и стали решать, что делать. Решили нанять воспитателя, чтобы он работал на детской площадке. Дети из неблагополучных семей играют на площадке и через этого воспитателя постепенно налаживается контакт с пассивными и неблагополучными семьями. Кроме этого, создали рабочую группу жильцов и позвали представителей районных учреждений (школ, детских садов, полиции) – «Объединение тех, кто волнуется». Они стали применять технологию ночных дежурств взрослых во дворе. Взрослые из группы общались с подростками не как «враги», а наоборот, как друзья и партнеры. В итоге за 1,5 года на 50% сократились расходы на мелкий ремонт и обновление общих территорий.

Всего в Копенгагене 17 подразделений таких дежурных и везде достигаются хорошие результаты, ощущение опасности у жильцов снижается.

Пример 2. В жилищном комплексе для повышения толерантности раз в год проводятся ярмарки для всех жильцов, где каждый делает свою стойку с национальной едой, одевает свой национальный костюм. У жильцов появляется возможность познакомиться друг с другом, лучше узнать культуру друг друга.

Пример 3. Другой пример социальной работы – волонтерские завтраки – 2 раза в неделю утром собираются жильцы-активисты и вместе завтракают. В основном, конечно, в таких встречах участвуют пенсионеры. Кроме этого, в каждом доме внутри жилого комплекса есть свои «группы поддержки благополучия», которые отдельно встречаются, вместе едят, обсуждают насущные проблемы и т. д. Есть группы по интересам, которые тоже самоорганизуются и проводят встречи (по благоустройству, по организации праздников, театральный кружок).

Пример 4. Правление жилищного комплекса постоянно проводит мониторинг состава проживающих в комплексе, например, оно знает, что:

35% - дети до 17 лет (в городе в среднем 17%);

46% - взрослые;

28% - пожилые люди (после 64 лет);

50% - одинокие;

9% - родители – одиночки;

36,6% - живут за счет пособий, безработные (в среднем по городу - 14%);

53,6% этнические меньшинства (в среднем по городу - 14%).

Эти сведения помогают понять, что жилищный комплекс сложный, практически гетто. Поэтому в 2007 году жилищная ассоциация приняла план социального и физического улучшения жилищного комплекса по 7 направлениям:

- дети, молодежь, семьи;
- образование и трудовая интеграция;
- работа с уязвимыми группами;
- улучшение имиджа комплекса;
- здоровье;
- вовлечение в жилищную демократию;
- культура и отдых.

Вся работа проводится при взаимодействии со всеми социальными службами муниципалитета (особенно по работе с детьми и молодежью).

Пример 5. В этом районе много этнической молодежи, поэтому проводится активная работа с каждой новой семьей по разъяснениям норм и правил, принятых в Дании. Стараются налаживать контакт детей и подростков из неблагополучных семей с «ресурсными» взрослыми (т.к. дома они видят плохие примеры, и все ребята живут на грани криминала и пассивной жизни на пособия). Ресурсные взрослые помогают привить вкус к хорошей жизни, интегрируют в трудовую и образовательную среду и т. д. Стараются придумать интересный для молодежи досуг (футбольные и пр. соседские соревнования с взрослыми отцами семейств).

Пример 6. Особо отмечается проблема проведения социальной работы с девочками из этнических семей – их семьи не выпускают «в свет». Датчане пытаются сделать их жизнь интереснее, например, делают даже отдельные девичьи вечеринки, придумывают и поддерживают интересы девочек (например, по созданию документального фильма). В КАВ среди социальных работников есть специалисты по работе с женщинами и детьми, которые консультируют по вопросам культуры, школы и т. д. Организуют совместные выезды на море летом.

Пример 7. Самых маленьких жильцов вовлекают в общественные детские объединения, где прививают гражданскую культуру. Там они начинают общаться с датскими детьми и, таким образом, имеют больше шансов быть включенными в датское

общество с самого детства. Однако у таких начинаний есть и обратная сторона - не все датские родители хотят, чтобы их дети общались с этническими ребятами. Социальные работники в связи с этим планируют сосредоточиться и на работе с родителями-датчанами.

Пример 8. В основе социальной работы лежит следующий подход – сначала подружиться с семьей, а уже потом консультировать и пытаться менять их жизнь. Так, в одном из районов создали «сеть отцов». Сеть придумывает и проводит совместные с детьми мероприятия, при этом мужчины-датчане в процессе объясняют мужской части семей правила жизни и ожидания общества (на работе, в школе, университете и т.д.). Важно, когда недатчане становятся активными участниками таких мероприятий – они ролевая модель для остальных этнических жильцов, в том числе нересурсных.

Пример 9. В жилищном комплексе есть должность – «социальный дворник», этот человек взаимодействует с самыми неблагополучными жильцами (бывшие наркоманы, психически больные, алкоголики, бывшие бездомные и т.д.) при участии социального работника от муниципалитета. Помогает семьям наладить бюджет (учит управлять деньгами), работает на профилактику выселения. Жилищный комплекс сообщает этому сотруднику о тех, кто перестал платить. Необходимо подчеркнуть, что это очень деликатная работа, требующая участия специалистов самого высокого уровня. Специально организуются разные совместные мероприятия, чтобы по семьям распространялась информация, что специалист хороший человек и старается помочь, а не «капает на мозги», не ставит жесткие условия, заставляя выполнять требования и т.п.

Жилищные субсидии

Система индивидуальных жилищных субсидий (Individual Housing Benefits) начала работать с 1940 г. Цель – обеспечить доступность жилья, чтобы люди не теряли своё жильё и могли себе позволить жильё лучшего качества.

Размер субсидии зависит от уровня доходов, размера арендной платы. Субсидия предоставляется для обеспечения доступности арендной платы и не включает расходы на оплату тепла.

Особенно важна поддержка пенсионеров, чтобы они сохранили своё жильё. Есть отдельная программа жилищных субсидий для пенсионеров. В домах для пенсионеров очень хорошие, удобные квартиры и дополнительные услуги. Арендная плата в таком доме была бы недоступна для пенсионеров, если бы не субсидия. Субсидия для пенсионеров может достигать 50 % от размера арендной платы.

Субсидию может получить наниматель квартиры не только в социальном жильё, но и в коммерческом арендном жильё. Собственники и долевики жилищных кооперативов тоже могут получать субсидии, но они менее «выгодные», чем в социальном жильё. Например, пенсионеры могут получать субсидии, но как кредит под свою долю в кооперативе или под свою частную собственность.

Около 20 % домохозяйств в Дании получают жилищные субсидии. Среди нанимателей социального жилья 1/2-1/3 получают субсидии (большой частью пенсионеры).

На предоставление жилищных субсидий государство тратит чуть больше 0,5 % ВВП (12 млрд. крон/год). Для сравнения, на строительство социального жилья направляется только 0,1 % ВВП (5 млрд. крон/год).

Субсидия предоставляется из средств государственного и муниципального бюджетов. В расходах на субсидии семьям с детьми доля государственного бюджета 50 %, в субсидиях пенсионерам – 75 %.

Управление многоквартирными зданиями

Способ управления многоквартирными домами (и комплексами индивидуальных домов, таун-хаусов) зависит от вида собственности на здания.

Кооперативные дома: повседневное управление осуществляет выборное правление, руководствуясь решениями общего собрания членов кооператива. Датская ассоциация кооперативного жилья проводит обучение членов правлений кооперативов по финансовым вопросам.

Очень большие кооперативы нанимают юриста и «управдома». Обычно у этих «управдомов» нет специального образования, поэтому Датская ассоциация кооперативного жилья проводит короткие обучающие курсы для наемных работников кооперативов – «управдомов».

Частные арендные дома. Частные собственники многоквартирных зданий нанимают для управления своей недвижимостью управляющих или управляющие компании (коммерческие организации), либо имеют в составе организации собственное подразделение, занимающееся управлением недвижимостью.

Датское общество собственников жилья проводит много образовательных программ, тренингов для управляющих частными арендными домами. Управляющие обучаются законодательству, чтобы не допускали ошибок в отношениях с арендаторами, и могут пользоваться юридическими консультациями Общества собственников жилья.

В секторе доступного социального жилья за управление жилищными комплексами отвечают жилищные ассоциации. Часть жилищных ассоциаций самостоятельно управляет своими зданиями, нанимая в штат различных специалистов – управляющих, строителей, экономистов, финансовых контролеров, бухгалтеров. Жилищная ассоциация осуществляет общее управление, помогает жилищным комплексам в составлении годовых бюджетов для содержания жилищных комплексов, контролирует текущее управление правлениями жилищных комплексов, заключает договоры с подрядчиками и нанимает технический персонал для обслуживания зданий (учитывая решения общего собрания и правления жилищного комплекса по необходимым работам), организует и контролирует работу обслуживающего персонала. Жилищная ассоциация решает вопросы крупных ремонтов и реконструкции зданий, обращаясь в государственные фонды и муниципалитет для получения финансовых средств.

Есть опыт создания жилищными ассоциациями некоммерческих управляющих компаний для профессионального управления зданиями. Ниже приводится описание такой управляющей компании.

Некоммерческая управляющая компания социальными жилищными комплексами

Управляющая компания КАВ является самой крупной некоммерческой управляющей организацией в социальном жилищном секторе Дании, все объекты управления которой находятся в Большом Копенгагене.

Организация была создана в 2007 году при слиянии двух крупных жилищных ассоциаций:

- АКВ – жилищная ассоциация, созданная в 1913 году в рамках рабочего движения для обеспечения некоммерческим доступным жильем членов рабочего движения и предоставления работы рабочим строительной отрасли;
- КАВ – жилищная ассоциация, созданная в 1920 году альтруистами-консерваторами (представителями среднего класса), ужаснувшимися жилищными условиями рабочих в Копенгагене.

В 1950-1960-е годы в период «золотого века» доступного некоммерческого жилья обе жилищные ассоциации стали собственниками большого числа жилищных комплексов по всему

Большому Копенгагену. Позже обе организации утратили принадлежность как к рабочему движению, так и к консерваторам.

В основе идеи слияния двух крупных жилищных ассоциаций (на момент слияния АКВ принадлежали 17500 квартир, а КАВ – 35000 квартир) лежало стремление стать сильнее и конкурентоспособнее за счет объединения, чтобы при стабильной (фиксированной в течение ряда лет) арендной плате предоставлять нанимателям более разнообразные услуги высокого качества по доступной цене.

Компания КАВ создана как некоммерческая управляющая организация некоммерческих жилищных ассоциаций. Управляющая компания КАВ образована в форме организации, ограниченной поручительствами (company limited by guarantee). Соответственно КАВ не имеет уставного (акционерного) капитала, но имеет членов, которые являются гарантами (guarantors) ее деятельности. Гаранты КАВ почти полностью являются жилищные ассоциации, которыми она управляет. Это делает КАВ компанией, принадлежащей своим клиентам (a customer owned company).

КАВ не является собственником ни жилых помещений, ни жилищных комплексов, ни жилищных ассоциаций. Управляющая организация только оказывает услуги своим клиентам.

Основными направлениями деятельности УК КАВ являются жилищное управление, управление строительством и предоставление услуг жилищным ассоциациям на территории более чем 20 муниципальных образований Большого Копенгагена.

КАВ имеет лицензию Министерства социальных дел на управление социальным жильем. Контроль за деятельностью КАВ осуществляет муниципалитет Копенгагена в соответствии с законом о социальном жилье.

КАВ управляет жилыми зданиями с приблизительно 50 тысячами жилых помещений, которые принадлежат:

- 37 некоммерческим жилищным ассоциациям;
- 10 специальным некоммерческим кооперативам;
- 3 некоммерческим студенческим общежитиям;
- 8 другим некоммерческим жилищным ассоциациям/организациям (в том числе приют для бездомных).

Таким образом, клиентами КАВ являются 58 независимых некоммерческих организаций и 310 принадлежащих им жилищных комплексов.

Организационная структура управляющей компании КАВ

Управляющая компания КАВ имеет трехуровневую систему управления, состоящую из собрания представителей (Representative Assembly), правления (Supervisory Board) и исполнительной дирекции (Management Board) (см. рисунок 9).

Собрание представителей является высшим органом управления управляющей организации КАВ. В его состав входят 172 члена, включая членов правления, представителей жилищных ассоциаций (по 2 человека от каждой жилищной ассоциации). Кроме того, для участия в собрании в жилищных ассоциациях выбираются дополнительно представители нанимателей (по одному от каждых 500 квартир свыше 1 тысячи в жилищном комплексе) и приглашаются наблюдатели и поручители (guarantors). Собрание представителей собирается дважды в год. Важнейшая задача собрания - утверждение годового бюджета и избрание правления.

Правление состоит из 19 членов, не являющихся исполнительными должностными лицами организации. Собрание представителей избирает 15 членов правления. Из них два члена правления выбираются из числа людей, чьи интересы и квалификация отвечают миссии КАВ, остальные 13 выборных членов правления должны представлять нанимателей жилищных

ассоциаций. Один член правления выбирается поручителями (клиентами) КАВ и еще три – избираются штатными сотрудниками КАВ из своего числа.

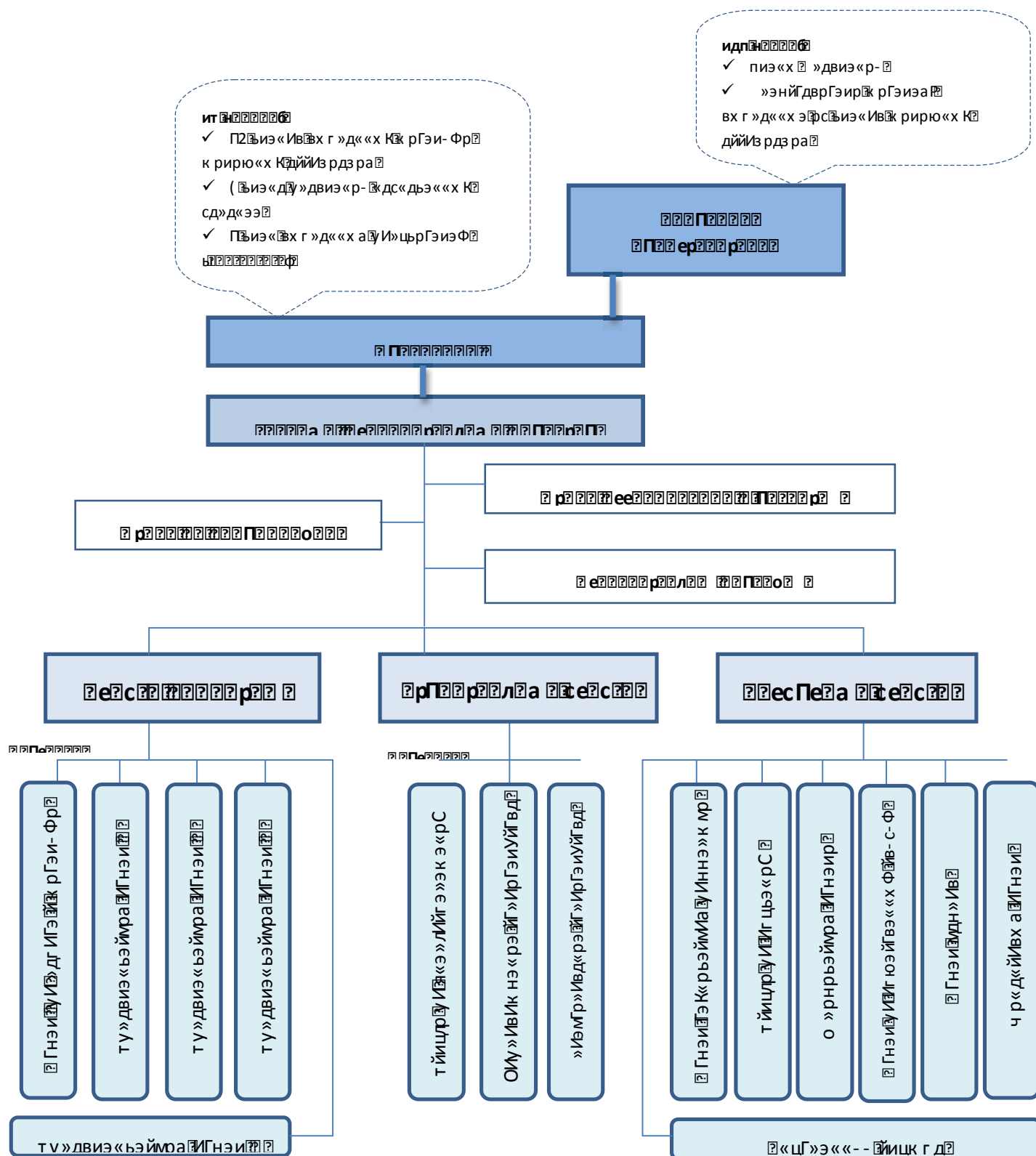


Рисунок 9. Организационная структура управляющей компании КАВ

Учет мнений нанимателей жилых помещений является главной составляющей трехступенчатой системы управления управляющей компании КАВ. Поэтому выбранные из числа

нанимателей представители жилищных ассоциаций обладают большинством голосов как в собрании представителей, так и в правлении.

Заседания правления проводится 7-10 раз в год. Основная задача правления как управляющего органа состоит в утверждении политики и стратегии управляющей организации, перспективном планировании деятельности КАВ. Полномочия правления также включают в себя назначение исполнительной дирекции. Правление осуществляет контроль от имени собрания представителей.

Исполнительная дирекция состоит из 5 должностных лиц и возглавляется главным исполнительным директором. Четыре других должностных лица - руководители отделов «Услуги клиентам», «Строительные услуги», «Ресурсные услуги», а также руководитель отдела координации. Заседания исполнительной дирекции проходят раз в две недели для текущего управления компанией (планирование, организационные вопросы, ресурсы, руководство организацией). Исполнительная дирекция помогает услугами своего секретариата проведению собрания представителей и заседаний правления.

Главный исполнительный директор осуществляет повседневное управление деятельностью управляющей компании. В его обязанности входит общее управление, включая стратегическое позиционирование, общие приоритеты, организация собрания представителей и правления компании.

Деятельность КАВ делится на три основных направления:

- услуги клиентам;
- строительные услуги;
- ресурсные услуги.

Подразделение «Услуги клиентам» предоставляет услуги нанимателям жилых помещений и заявителям на жилые помещения в жилищных ассоциациях, а также оказывает услуги в целом жилищным ассоциациям и жилищным комплексам. Это включает предоставление услуг секретаря правлениям ассоциаций и правлениям жилищных комплексов, сдачу помещений в аренду, управление арендной платой, обновление списков на получение социального жилья, финансовое управление, управление персоналом, организация исполнения 10-летнего плана содержания жилья, инициирование обновления и ремонта.

Подразделение «Строительные услуги» занимается организацией и контролем за планированием, строительством, реконструкцией, обновлением жилья, а также услугами по обеспечению водой, электричеством и теплом.

Подразделение «Ресурсные услуги», прежде всего, оказывает внутренние услуги организации, такие как техническая поддержка, отдел кадров, финансовое управление. Кроме того, клиентам предлагаются услуги по обучению, юридические услуги, компьютерные услуги, услуги связи и интернет-услуги.

Некоммерческая управляющая компания КАВ считает своей миссией «создать основу для хорошей жизни» нанимателям социального жилья. Поэтому принципами ее деятельности являются:

- Ответственность
- Прозрачность
- Инновации
- Диалог

Организация предоставляет своим клиентам разнообразные пакеты услуг, обеспечивая «индивидуальные решения внутри общих рамок».

Основной пакет услуг компании включает следующие услуги:

- сдача квартир в аренду;
- сбор арендной платы;
- организация текущей работы по обслуживанию жилищных комплексов;
- связь с правлением жилищного комплекса;
- документирование управления жилищного комплекса (услуги секретаря на общем собрании жителей жилищного комплекса, на заседаниях правлений жилищного комплекса и ассоциаций);
- помощь в составлении бюджета жилищного комплекса, отчета по бюджету;
- взаимодействие с муниципалитетом;
- организация ремонтных работ (поиск подрядчика, заключение контракта, контроль);
- обеспечение коммунальными услугами (заключение контрактов с поставщиками, контроль);
- работа с персоналом, который обслуживает жилищный комплекс;
- информационное обеспечение (IT-услуги);
- наем консультантов для специальных случаев (социальные проблемы, юридические вопросы, строительная экспертиза);

Оплата основного пакета услуг включена в арендную плату (статья «Управление»). Стоимость этих услуг в компании примерно 2500 крон с квартиры. Это низкая плата, связанная как с масштабом организации, так и с ее некоммерческим статусом.

Другие услуги жилищные комплексы заказывают компании в зависимости от потребности и желания (на основании решения общего собрания нанимателей в жилищном комплексе).

Профессиональное управление жилищными комплексами обеспечивается высококвалифицированным персоналом управляющей компании. В центральном офисе КАВ работает 300 наемных сотрудников, еще 70 человек работают непосредственно в жилищных комплексах по всему Копенгагену.

Кроме того КАВ контролирует работу 700 человек - персонала по обслуживанию зданий (caretakers), которых нанимают сами жилищные ассоциации. Этот персонал занимается текущим обслуживанием зданий и предоставлением услуг нанимателям. Обслуживающий персонал может работать в одном или двух рядом расположенных жилищных комплексах. Обслуживающий персонал оплачивается за счет арендной платы (отдельно от услуг КАВ).

Во многих жилищных комплексах, управляемых КАВ, также есть постоянный социальный работник, который оплачивается за счет средств государственного фонда развития сектора социального жилья (75%), средств муниципалитета (12,5%) и средств жилищной ассоциации (12,5%).

Модернизация жилых зданий в Дании

В Дании достаточно большая доля многоквартирных домов нуждается в реконструкции, потому что они построены давно, в зданиях маленькие квартиры, в которых нет туалета или ванной комнаты, нет центрального отопления. Фасады этих домов непривлекательны. В Копенгагене в 11% квартир нет туалета или ванны (в других частях страны – в 4%), в 31000 квартир нет ванной и в 4000 квартир также нет туалета. 31% жилых помещений в Копенгагене имеет площадь меньше 60 кв. м (в других частях страны 10%). Кроме того, есть плохо обустроенные дворы.

До 1982 года основным направлением был снос старых зданий и новое строительство (с менее плотным расположением зданий, чтобы было больше свободного пространства), после 1982 г. – реновация существующего жилья.

Цели обновления существующих жилых зданий:

- увеличить площадь квартир (путем объединения квартир);
- обеспечить каждую квартиру отдельной ванной, туалетом, централизованным отоплением и др.;
- повысить привлекательность внешнего вида здания.

Кроме того, при модернизации зданий преследуется цель повысить их энергоэффективность, чтобы они соответствовали установленным энергетическим требованиям. Для этого чаще всего утепляются кровли и заменяются окна. Может также проводиться остекление лоджий и балконов.



В здании заменены окна, пристроены балконы



Здание жилищной ассоциации реконструировано для увеличения квартир (по числу комнат и площади). Фасад облицован, лоджии и балконы застеклены

Интерьер реконструированной квартиры



Решение о модернизации здания зависит от того, кому оно принадлежит – частному собственнику, жилищной ассоциации или кооперативу.

Решение о реконструкции зданий в жилищном комплексе жилищной ассоциации принимают жилищный комплекс и жилищная ассоциация. Средства на реконструкцию выделяются из Национального строительного фонда. Может быть также получен грант муниципалитета.

Кооперативы модернизируют свои дома за счет кредитов, но могут получить и муниципальный грант.

Дома частного арендного сектора модернизируются за счет собственника, в отдельных случаях, если дом находится на территории, которая реконструируется в рамках муниципального проекта, на реконструкцию дома средства выделяются из муниципального бюджета (но только для домов с большим износом, построенных по старым проектам, в которых есть социальные проблемы).



В Копенгагене принят План по улучшению климата (Climate plan), согласно которому город к 2025 году должен стать «Зеленой столицей мира» - городом, нейтральным по выбросу CO₂. В том числе этот План предполагает реновацию зданий для достижения установленных энергетических требований (энергосберегающие меры, использование возобновляемых источников энергии) и улучшение условий проживания в них (меньше шума, лучший внутренний климат). Город поддерживает инициативы, направленные на модернизацию жилья и улучшение среды проживания (дворов, садов).

Муниципалитет Копенгагена предоставляет следующие виды финансовой поддержки для реконструкции жилья:

Виды зданий	Вы можете получить финансовую поддержку для	Финансовая поддержка
Частное жилье, построенное до 1950 года	• исправления плохих условий проживания, например, туалеты вне квартир • устройство ванных комнат • обновление любых строительных конструкций	Денежный вклад в улучшения Денежные субсидии для покрытия увеличения квартплаты Денежный вклад в работы по текущему ремонту
Кондоминиум или жилищный кооператив (здание, построенное до 1950 года)	• исправления плохих условий проживания, например, туалеты вне квартир • обновление всех внешних частей здания	Денежный вклад в размере 1/4 или 1/3 расходов
Все здания независимо от года постройки	• энергосберегающие меры, указанные в отчете об энергетическом обследовании здания	Денежный вклад в соответствии с установленными правилами
Общие дворы	• устройство общих дворов	Устройство оплачивается из бюджета, а управление и содержание - жителями

Обновление городской застройки

В Копенгагене принята программа обновления и развития городской территории, которая включает как реконструкцию жилых зданий, так и улучшение дворов и развитие общих территорий в районах города. Муниципалитет получает для этого финансовую поддержку от государства.

Инициаторами модернизации территории могут быть жители, жилищные ассоциации, кооперативы, собственники жилья.

Критерии выбора городской территории (часть района, микрорайон) для реализации проекта – физический износ зданий и наличие социальных проблем, связанных с непривлекательностью данной территории для проживания (высокая концентрация домохозяйств с низкими доходами, неэтнических датчан и др.).

При реконструкции городских районов учитывается комплекс аспектов, например, наличие

- инициатив жителей по улучшению жилья и окружающей среды;
- социальных проблем и социальных инициатив;
- экономического потенциала;
- инфраструктуры, заинтересованного бизнеса и т.д.

Проект обновления территории занимает несколько лет. В разработке проекта реконструкции принимают активное участие жители данной территории. Представители жителей входят в состав группы управления проектом. Различные варианты проектных решений обсуждаются на специальном форуме, на встречах с жителями. Одобренный всеми проект реконструкции выставляется на 8 недель для публичного обсуждения, распространяются буклеты с описанием и т.д.

В рамках проекта за счет бюджетного финансирования могут обновляться дома частного арендного сектора и кооперативов. Социальные дома жилищных ассоциаций обновляются за счет двух государственных фондов, что в общем случае не связано с проектом реконструкции территории.

При реконструкции общих территорий при необходимости строится районный общественный центр.



Система регистрации населения - CPR (Центральный регистр населения Дании)

Единая система регистрации населения включает внесение в базу данных следующей информации о человеке: Имя - Адрес - Семейное положение - Дата рождения - Страна рождения - Гражданство - Пол - Дети.

При регистрации присваивается номер социального страхования (личный код) и имя семейного врача, через которого осуществляется вход в систему здравоохранения Дании. Если в страну возвращается человек, который раньше жил в Дании, то возобновляется его прежний номер социального страхования. Если человек уезжает из страны на длительный срок (более 6 месяцев) или навсегда, тогда в регистрационную систему вносятся данные о стране, в которую уехал, и, по возможности адрес. Если это командировка государственного служащего (дипломаты и пр.), то он регистрируется не как просто уехавший из страны, а ему присваивается специальный код.

При рождении дети сразу регистрируются в больницах (роддомах). Заполняется следующая информация: ФИО матери и отца, их гражданство, их адрес. Имя ребенку присваивается позже. Исторически сложилось, что регистрацией имён в Дании занимается церковь (государственная лютеранская), поэтому либо ребенок получает имя при крещении, либо родители обращаются в ближайший приход и сообщают имя. Церкви переданы функции регистрации имён, независимо от конфессиональной принадлежности ребенка. При желании изменить имя, нужно также обратиться в ближайший приход по месту жительства.

В каждом муниципалитете есть служба работы с гражданами (одно окно), где решаются все вопросы жителей. При переезде, как внутри одного населенного пункта, так и между городами необходимо сообщить новый адрес в данную муниципальную службу. Сейчас для этого даже необязательно приходить, поменять свой адрес регистрации можно



самостоятельно через интернет. При регистрации места жительства действует правило – максимум 2 человека на комнату (в любом арендном жилье). Нельзя регистрироваться в нежилом фонде. При регистрации в отеле нужно предоставить договор на срок не менее 1 месяца. Если человек не является гражданином Дании или других Северных стран, то для регистрации в системе необходимо иметь вид на жительство.

Если человек исчез и невозможно его отыскать, то делают об этом пометку в системе. Муниципалитет отмечает те данные, что им известны об этом человеке. Так бездомных людей просят появляться в службе «одного окна» раз в месяц, чтобы обновлялась информация о ситуации, в которой находится человек.

Списки избирателей формируются на всех зарегистрированных в системе жителей, достигших возраста 18 лет.

Любой человек может обратиться в службу одного окна и запросить информацию о любом жителе (например, узнать адрес знакомого или родственника). Для этого нужно сообщить дату рождения, ФИО, прежний адрес. Дадут имя и текущий адрес, если оно не

защищён. При этом любой человек может попросить защитить свои данные (имя и адрес) от разглашения. Защита может быть предоставлена на 1 год (далее можно ежегодно продлевать), в особых случаях на несколько лет. Защита не действует, если человек пытается скрыться от кредиторов или правоохранительных органов.

Система позволяет сформировать отчёты о произведённых изменениях за определённый период и источники изменений. Наличие актуальной полной базы данных по жителям дает широкие возможности для статистического анализа. Например, очень легко и быстро можно узнать, сколько жителей в данном регионе на любую дату, сколько жителей в стране на любую дату.

Система позволяет формировать любые списки определённых категорий граждан (для поздравлений и пр.), например: тем, кому в этом году исполняется 100 лет, кто отмечает 55-60-70 лет свадьбы, граждан России в данном районе и пр.

Регистрация семейного положения и других актов гражданского состояния происходит по-разному. Если при заключении брака была церемония венчания в церкви, то в системе это регистрирует сама церковь. Если бракосочетание было в муниципальном «ЗАГСе» - оно фиксируется муниципалитетом. Развод регистрируется канцелярией суда. Смерть регистрируется церковью в приходе по месту жительства. Смерть за рубежом регистрирует муниципалитет при предоставлении свидетельства о смерти с его переводом, заверенным апостолами. Если происходит лишение родительских прав по суду, или опекуна, то об этом изменении сообщает в систему регистрации судебная канцелярия. Служба выдает различные сертификаты о месте жительства (аналог российской формы-9). Цена одного сертификата - 52 кроны (примерно 300 рублей).

Проблема бездомности

В отличие от ситуации в России проблема бездомности в Дании не усугубляется регистрационной системой. Потеря адреса регистрации не закрывает доступ человека к социальным и медицинским услугам. Единственное, что людей, не имеющих адреса регистрации, просят заходить в службу одного окна периодически, чтобы муниципалитет мог сохранять с ними связь.

Регистрации бездомных при переезде из города в город не происходит. Бездомный будет числиться как человек из города X, который сейчас находится в городе Y и не имеет адреса. Приехав в Копенгаген из другого города бездомный человек не сможет попасть в приоритетную очередь муниципалитета, но при этом нет никаких препятствий для того, чтобы он мог встать в обычные очереди за 100 крон.

Job Center занимается регистрацией нуждающихся в жилье. Если случай приоритетный (например, мать с ребенком выгнал муж), то муниципалитет обязан в тот же день разместить где-то в кризисном центре, социальной гостинице и в ближайшее время найти квартиру. Около 17% семей, которых выселяют, имеют детей (5 тыс. семей в год из 1 млн арендаторов). Таким семьям муниципалитеты обязаны найти другое жилье в кратчайший срок. Людям из других городов муниципалитет может дать денег на проезд до своего города, но в приоритетный список на жилье не поставит.

Для сирот исходный муниципалитет (который несет расходы на медицину, социальную помощь и т.п. вне зависимости от того, где человек фактически находится) будет тот, где находился детский дом.

В целом на государственном уровне проблеме бездомности уделяется достаточно внимания, в том числе в разрезе предоставления жилья. Бездомные люди попадают в приоритетный список муниципалитетов, а для временного проживания действуют социальные учреждения, приюты. Нужды страны, городов в приютах хорошо подсчитаны, так что мест в ночлежках хватает и уличной бездомности практически нет. Бездомные

люди имеют возможность реализовывать избирательные права. В Копенгагене они голосуют непосредственно в ратуше на центральной площади.

У жилищной ассоциации КАВ есть специальный жилищный комплекс для бездомных, где те могут начать свою «жилищную карьеру». Сотрудники обычных домов знают адреса ночлежек, если вдруг кто забредет на территорию дома. Проблема альтернативного жилья в том, что «бездомные» жители этих домов не могут платить аренду – значит, это чистые убытки, а в секторе социального жилья нет прибыли от других домов, чтобы покрывать эти издержки.

ОБЩИЕ ВЫВОДЫ

1. В жилищном фонде Дании существуют все виды жилья по формам собственности и владения: частное жилье, в котором проживают сами собственники; частное арендное жилье; кооперативный жилищный фонд; доступное социальное жилье, принадлежащее некоммерческим жилищным ассоциациям.
2. Развитие различных секторов в той или иной форме поддерживалось (и поддерживается) государством. В то же время некоммерческие организации, представляющие интересы различных участников, отмечают недостатки государственной политики, препятствующие дальнейшему развитию как социального, так и коммерческого арендного жилья:
 - для сектора социального жилья отмечается необходимость выделения государственных средств для модернизации зданий жилищных ассоциаций (кроме средств национальных фондов, формируемых за счет арендной платы нанимателей);
 - для сектора коммерческого арендного жилья – необходимость отмены государственного регулирования арендной платы, переход на рыночное регулирование и отмена предоставления субсидий по арендной плате для нанимателей в данном секторе;
 - для кооперативного жилья – необходимы меры субсидирования кредитной ставки, для предотвращения чрезмерно высокого размера квартирной платы в кооперативах;
3. Особенностью сектора социального жилья и кооперативов является «жилищная демократия» - установленное законодательно и реализуемое на практике участие нанимателей жилья в принятии решений, связанных с условиями проживания и улучшением жилищной среды.
4. Для разрешения конфликтов между собственниками (арендодателями) и нанимателями жилья существуют специальные низовые звенья в судебной системе (отдельные для социального и коммерческого секторов), позволяющие быстро и недорого решать большинство споров.
5. Государство и муниципалитеты уделяют много внимания модернизации жилищного фонда, повышению энергоэффективности зданий, улучшению городской среды. В проекты реконструкции городской застройки вовлекается население.
6. В Дании разработана эффективная система регистрации жителей (людей, проживающих в стране более 3-х месяцев), решающая также вопросы обеспечения медицинского обслуживания, статистики и др.

Статистическая информация о жилищном секторе Дании и других европейских стран

Таблица 1. Количество жилых помещений в расчете на 1000 жителей

Страна	1980	1990	2000	2005	2008
Австрия	402	380	405	427	436
Бельгия	387	390	407	444	457
Болгария					
Кипр	297	374	415		
Чешская Республика	366	396	427		
Дания	435	437	453	490	500
Эстония	352	411	454	467	485
Финляндия	398	450	494	517	531
Франция	450	472	494	509	
Германия	412	425	467	480	488
Восточная Германия (бывш. ГДР)	393	438	506	530	537
Греция	410	454	500	н/д	н/д
Венгрия	331	372	399	413	429
Ирландия	265	292	371		
Италия	388	404	479		
Латвия	305	358	398	435	461
Литва	н/д	313	375	390	
Люксембург	344	298	389	386	389
Мальта	297	н/д	331	349	
Нидерланды	343	393	416	421	431
Польша	274	289	307	335	345
Португалия	349	н/д	482	523	
Румыния	н/д	345	352	379	387
Словацкая Республика	283	307	310	317	326
Словения	н/д	н/д	358		
Испания	390	440	462	526	544
Швеция	442	471	483	487	486
Великобритания	382	407	430		

Таблица 2. Средний размер общей площади жилья в расчете на одно жилое помещение и одного человека

	Средний размер жилого помещения в жилищном фонде (м ²)		Средний размер вновь построенного жилого помещения (м ²)		Размер общей площади жилья на одного человека в занятом жилищном фонде (м ² /чел.)	
	Год		Год		Год	
Австрия	2009	98,5	2002	101,0	2009	42,9
Бельгия	2001	81,3	2005	105,0	-	н/д
Болгария	2008	63,9	2008	88,2	2008	25,2
Кипр	-	н/д	2002	197,6	-	н/д
Чешская Республика	2001	76,3	2008	107,0	2001	28,7
Дания	2009	114,4	2008	131,5	2009	51,4
Эстония	2009	61,2	2009	100,8	2009	29,7
Финляндия	2009	79,4	2008	101,7	2009	38,9
Франция	2009	91,0	2006	99,0	2006	39,9
Германия	2006	89,9	2008	113,6	2006	42,9
Греция	2001	81,3	2001	124,6	2001	30,6
Венгрия	2005	77,7	2009	88,8	2005	31,2
Ирландия	2003	104,0	2003	105,0	2002	25,0
Италия	2001	96,0	2007	73,5	2001	36,5
Латвия	2008	58,5	2008	142,7	2008	27,0
Литва	2008	62,9	2003	106,2	2008	24,9
Люксембург	2008	133,5	2007	180,4	2008	66,3
Мальта	2002	106,4	-	н/д	2002	34,3
Нидерланды	2000	98,0	2000	115,5	2000	41,0
Польша	2008	70,2	2008	104,0	2008	24,2
Португалия	2001	83,0	2008	96,2	-	н/д
Румыния	2008	38,7	2008	70,0	2008	15,0
Словацкая Республика	2001	56,1	2009	116,2	2001	26,0
Словения	2004	75,6	2004	108,7	2004	30,9
Испания	2008	99,1	2008	116,0	2008	33,0
Швеция	2008	92,8	2009	99,1	2008	45,2
Великобритания	2001	86,9	1981-2001	82,7	2001	44,0

Таблица 3. Доли арендного жилья в жилищном фонде

Страна	Доля арендного жилья в общем жилищном фонде (%)	Доля социального арендного жилья в общем жилищном фонде (%)	Доля арендного жилья в общем жилищном фонде (%) в крупнейших городах, 1998 >
Австрия	45 (-8)	26	Вена: 77 (-03)
Бельгия	35 (-06)	7 (-04)	Брюссель 57(-06)
Дания	46 (-05)	20	Копенгаген 47 (-07)
Англия	32 (-09)	18 (-06)	Лондон 45 (-07)
Финляндия	30 (-10)	16 (-08)	Хельсинки 47 (-10)
Германия	57 (-06)	6 (-06)	Берлин 88 (-08)
Греция	20 (-04)	Нет социального сектора	Афины 27 (-03)
Ирландия	20 (-08)	7(-08)	Дублин 28(-01)
Италия	21 (-06)	8(-05)	-
Нидерланды	41 (-10)	32 (-10)	Амстердам 73 (-07)
Норвегия	19 (-07)	7 (-07)	Осло 24 (-06), 29% (-01)
Португалия	20 (-01)	5	-
Швейцария	69 (-00)	9	Женева 85
Испания	11 (-08)	1 (-08)	Мадрид 18 (-01)
Швеция	35(-10) - 39% (- 06)	17 (-10) - 22% (- 06)	Стокгольм 49 (-04)

Примечание. В скобках указано изменение значений в сравнении с 1998 годом

Список участников поездки

1. Хованская Галина Петровна – Комитет ГД по жилищной политике, председатель
2. Шомина Елена Сергеевна - Высшая школа экономики, профессор
3. Коваленко Елена Алексеевна – Институт экономики города, руководитель проекта сектора «Социальная политика и общественные коммуникации»
4. Козлов Александр Михайлович – Ассоциация НКО по содействию развитию ТСЖ и ЖСК, руководитель программы
5. Разворотнева Светлана Викторовна – Общественная палата РФ, председатель Комиссии по местному самоуправлению и жилищно-коммунальной политике
6. Голубева Елена Анатольевна – Общероссийский конгресс муниципальных образований, главный специалист
7. Генцлер Ирина Валентиновна – Институт экономики города, руководитель жилищного сектора
8. Аношкина Ольга Сергеевна – Комитет по социальной политике Санкт-Петербурга, начальник отдела анализа и прогноза развития Управления социального развития
9. Доцник Валентина Александровна – Администрация г. Мурманска, заместитель главы Администрации
10. Бабурин Валерий Васильевич – НГО «Улица», Мурманск, председатель.
11. Столыга Ирина Александровна – Государственный Социальный Университет, Мурманск, преподаватель
12. Бородин Татьяна Александровна – Российская ассоциация нанимателей жилья, председатель правления
13. Карлинский Игорь Залманович – Межрегиональная сеть «За преодоление социальной исключенности», эксперт по правовым вопросам
14. Панич Борис Леонидович – НГО «ПСП-фонд», Санкт-Петербург, программный директор
15. Окашева Наталья Евгеньевна – НГО «ПСП-фонд», Санкт-Петербург, координатор программ