

**Рекомендации
для Программ
оказания помощи
по аренде жилья**



Рекомендации для Программ оказания помощи по аренде жилья

В этом документе представлены избранные тезисы и обобщенная информация из документа «Пошаговое руководство МФКК и КП (2020 г.) по вопросам оказания помощи по аренде жилья населению, пострадавшему от чрезвычайной ситуации». Этот документ создан с целью познакомить читателя с некоторыми ключевыми концепциями, связанными с Программой оказания помощи по аренде жилья. Те, кому потребуется дополнительная информация по этому вопросу, могут обратиться к руководству.

Зачем нужна Программа оказания помощи по аренде жилья?

Люди, вынужденные покинуть свои дома в результате чрезвычайной ситуации, часто предпочитают снимать комнату, квартиру или дом, а не жить в специально созданных для таких целей приюте или лагере. Арендованное жилье можно использовать для отдыха и в целях безопасности и защиты, пока семьи восстанавливаются и решают, что они будут делать дальше: двигаться дальше, возвращаться обратно, обживать в данном месте или начать восстановительные работы.

Основные преимущества Программы оказания помощи по аренде жилья

- 1 Можно быстро получить доступ к безопасному и адекватному жилью посредством существующей системы аренды недвижимости, что особенно важно в городской местности, где другие варианты могут быть ограничены.
- 2 Можно расширить возможности семей, которые получают помощь/средства для оплаты аренды, позволяя им принять решение о том, где они будут снимать жилье, способствуя развитию их чувства достоинства и давая им право выбора.
- 3 Зачастую это возможность для семей интегрироваться в расширенное общество местного населения, укрепляя тем самым их социальный статус и поддерживая их социальное приобщение к местной культуре и адаптивность.
- 4 Помощь по оплате аренды может действовать как вложения, стимулирующие рост местной экономики, тем самым уменьшая риск напряженных отношений между семьями, получающими помощь/средства для оплаты аренды, и местным населением.

Что включает в себя Программа оказания помощи по аренде жилья?

Программа оказания помощи по аренде жилья часто включает в себя предоставление средств для оплаты аренды, но все же помощь по аренде жилья выходит за рамки предоставления только денежной или ваучерной помощи. Цель помощи по аренде жилья — обеспечить людям безопасность и сохранить их чувство достоинства, обеспечивая в то же время для них доступ к адекватному жилью в течение согласованного периода времени, чтобы люди могли проживать в нормальных условиях, не опасаясь выселения или жестокого обращения. С самого начала программы должна быть разработана стратегия свертывания предоставляемой помощи, которая будет применена по окончании оказания данной помощи, чтобы люди смогли и дальше жить в нормальных жилищных условиях после прекращения получения поддержки.

Тип утвержденной Программы оказания помощи по аренде зависит от поставленных целей, контекста, статуса людей (например, мигранты без документов), а также существующих уязвимостей, потребностей и возможностей рассматриваемых семей. Таким образом, в Программе помощи по аренде должны быть рассмотрены различные компоненты:

Рекомендации для Программ оказания помощи по аренде жилья

Компоненты	Описание и некоторые примеры (список не исчерпывается нижеследующим)
<p>1 Информация</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Поддержка пострадавшего населения в понимании им рынка недвижимости, его требований и стандартных практик. • Поддержка пострадавшего населения в поиске подходящего жилья для аренды. • Поддержка, оказываемая владельцам жилья и поставщикам услуг, в изучении лучших подходов к аренде жилья. • Информирование и привлечение местного населения в Программу оказания помощи по аренде жилья через работу с общественностью.
<p>2 Минимальный стандарт жилищных условий</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Установление минимальных стандартов жилищных условий. • Оценка и мониторинг качества, количества и цен на рынке недвижимости.
<p>3 Минимальные права арендатора</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Обеспечение прав арендатора через соответствующие договоры аренды. • Достижение понимания обеими сторонами своих ролей и обязанностей (в письменной и устной форме).
<p>4 Стратегия свертывания</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Интеграция с дополнительными программами для обеспечения реализации стратегии свертывания и стратегии «не навреди».
<p>5 Практическая поддержка</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Контрольные посещения, связанные с использованием, обслуживанием и износом арендованного жилья. • Поддержка, оказываемая семьям, с заявлениями на получение страховых выплат для оплаты временного жилья. • Поддержка с обращениями за помощью от государственных систем социального обеспечения. • Направление к социальным работникам для поддержки отношений между арендатором и собственниками может быть частью мониторинга выселения. • Юридические консультации по медиации и совместному разрешению споров.

Рекомендации для Программ оказания помощи по аренде жилья

Компоненты	Описание и некоторые примеры (список не исчерпывается нижеследующим)
 <p>6 Оплата аренды</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Помощь в оплате аренды для покрытия арендной платы (полностью или частично), стоимости коммунальных услуг и/или стоимости мебелировки. • Средства могут выдаваться напрямую пострадавшему населению (предпочтительно), поставщику услуг или владельцу недвижимости в зависимости от сложившихся условий. Это может быть осуществлено посредством обозначенного многоцелевого денежного гранта или денежно-ваучерной помощи (ДВП) при определенных условиях (предпочтительный вариант для обеспечения желаемого результата).
 <p>7 Адвокация</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Адвокация перед правительством, спонсорами и другими соответствующими учреждениями по вопросам, которые могут включать, например, разрешение доступа пострадавшему населению к арендуемому жилью, облегчая для них юридическую сторону процесса получения легального статуса и доступа к источникам существования.
 <p>8 Дополнительные программы</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Источники существования. • Психологическая и социальная поддержка. • Здоровоохранение. • Вода, санитария и гигиена. • Жилье (например, предметы домашнего обихода, помощь в строительстве или ремонте). • Поддержка в оформлении личных документов и актов гражданского состояния. • Направление в службы социальной помощи и другие системы защиты.

Какие знания и навыки требуются для разработки Программы оказания помощи по аренде жилья?

Для разработки и реализации Программы оказания помощи по аренде жилья требуется целостный подход, основанный на различных областях знаний, в идеале — в многопрофильных командах, чтобы обеспечить наилучший результат и соблюдение принципа «не навреди». Необходимые области знаний могут включать следующее: недвижимость; оценка и анализ рынка аренды недвижимости; жилые земли и недвижимость; денежная и ваучерная помощь (ДВП); участие сообщества и подотчетность (УСП); гендерная защита и вовлечение; миграция; источники существования; приобретение услуг; финансы и прочее. Большое значение имеет также координация с внешними причастными лицами, включая государственные департаменты социальной защиты.



0 Готовность (базовый этап)

1. Контрольные списки по проверке готовности помощи по вопросу аренды жилья
2. Адвокация по вопросу подготовки



4 Оценка, сообщение и выводы

1. Сообщение
2. Оценка программы
3. Тематические исследования



3 Реализация и мониторинг

1. Процесс реализации Программы помощи по аренде жилья
 - 1.1 Отбор нуждающихся семей и собственников жилья
 - 1.2 Арендные соглашения и оплата
 - 1.3 Мониторинг периода аренды
 - 1.4 Окончание контракта
2. Мониторинг программы
3. Минимизация рисков
4. Стратегия свертывания



1 Ситуационная оценка

1. Общее понимание ситуации
2. Анализ вариантов реагирования
3. Решение приступить или не приступить к Программе оказания помощи по аренде
4. Уязвимости, потребности и возможности
5. Оценка осуществимости денежной помощи



6. Оценка рынка аренды недвижимости
 - 6.1 Картирование заинтересованных лиц
 - 6.2 Обзор применимых практик рынка
 - 6.3 Выбор рынка аренды недвижимости
 - 6.4 Выбор географического фактора
 - 6.5 Определение единицы жилья
 - 6.6 Информация о рыночных ценах, спросе и предложении
 - 6.7 Учет факторов рынка
7. Оценка прав арендатора
8. Оценка рисков



2 Разработка и планирование

1. Разработка мер вмешательства

1.1 Цель	1.7 Минимальные стандарты арендного жилья
1.2 Стратегия свертывания	1.8 Гарантия прав арендатора
1.3 Разработка программы	1.9 Анализ рисков
1.4 Определение нуждающихся	1.10 Адвокация
1.5 УСП	
1.6 Планирование	
2. Планирование для реализации программы
 - 2.1 Внедрение системы управления программой
 - 2.2 Системы управления информацией
 - 2.3 Навыки, компетенции и состав команды
 - 2.4 Обучение и развитие потенциала



¹ В этом документе рекомендаций представлены избранные тезисы и обобщенная информация из документа «Пошаговое руководство МФКК и КП (2020 г.) по вопросам оказания помощи по аренде жилья населению, пострадавшему от чрезвычайной ситуации»

Рекомендации для Программ оказания помощи по аренде жилья

Шаг 0 Готовность

Залогом успешной реализации программы, особенно при реализации новых типов программ (как, например, Программа оказания помощи по аренде жилья), является готовность. На этом этапе рассматривается ряд областей деятельности по обеспечению готовности от обязательств руководства до процессов, систем и инструментов (включая готовность Программы денежно-ваучерной помощи). Настоятельно рекомендуется, чтобы на этом этапе был осуществлен пилотный запуск Программы оказания помощи по аренде жилья для проверки уровня готовности.



Шаг 1 Ситуационная оценка

На этом этапе менеджеры проекта должны определить, является ли оказание помощи по аренде жилья возможным вариантом реагирования в местных условиях, в условиях данной чрезвычайной ситуации для целевой группы населения, которой будет оказана помощь. Этот этап содержит рекомендации о том, какая информация должна быть собрана и проанализирована для выбора наиболее подходящих компонентов, из которых будет состоять процесс оказания помощи по аренде жилья. Этот этап охватывает большое количество информации, который включает в себя информацию об оценке рынка аренды недвижимости, оценке осуществимости ДВП, анализе вариантов реагирования, оценке прав арендатора, и в этом документе мы сосредоточимся на оценке рынка аренды недвижимости и оценке прав арендатора.



Оценка рынка аренды недвижимости



Определите, кто (лица, причастные к функциональности рынка, и другие заинтересованные лица) имеет влияние и заинтересован в оказании помощи по аренде жилья. В эту категорию могут входить владельцы собственности, жилищные учреждения, агентства недвижимости, поставщики услуг, отели, ассоциации владельцев частной собственности, арендаторы и т. д.



Определите практики рынка аренды недвижимости, официальных и неофициальных секторов рынка. Возможно, вам придется проанализировать докризисную и посткризисную ситуации. Обдумайте такие вопросы: как арендаторы находят жилье в местных условиях? имеются ли какие-либо агенты или лица подобного типа? как и когда вносится арендная плата? нужен ли залог и в каком размере? какие налоги и коммунальные услуги нужно платить, и кто за что отвечает? кто имеет доступ к рынку аренды жилья? кто из него исключен?

Рекомендации для Программ оказания помощи по аренде жилья

<p>3 Типы жилья на рынке аренды недвижимости</p> 	<p>Критически важные типы рынка аренды жилья, которые следует учитывать, - это те, которые являются наиболее подходящими для пострадавшего населения. Экономически уязвимое население, которое будет определено как получатели помощи, вероятнее всего, будут заинтересованы в более доступном типе аренды жилья. Это может быть определенный тип аренды жилья. Примеры типов размещения на рынке недвижимости: частное жилье через владельцев частной собственности; комнаты в частных жилых помещениях; поставщики услуг, отели, хостелы.</p>
<p>4 Выбор географии</p> 	<p>Рынок аренды недвижимости будет варьироваться в зависимости от различных факторов, включая географическое положение даже в пределах одного города, близость к инфраструктуре и тип района.</p>
<p>5 Определение единицы типичного жилья</p> 	<p>Для исследования цен на аренду жилья, адекватность и количество доступных единиц, необходимо определить особенности типовых арендных единиц, которые вы будете рассматривать и которые будут арендованы обозначенным пострадавшим населением. Типичные характеристики: размер, количество комнат (спальни, кухня, ванная), тип коммунальных услуг, мебель, доступность и тип аренды.</p>
<p>6 Информация о рыночных ценах, спросе и предложении</p> 	<p>Используя ряд методов, попытайтесь получить информацию о ценах и емкости рынка аренды недвижимости, уделяя особое внимание типам жилья ранее определенной единицы. Посредством небольшого исследования нескольких сотен семей/домов, данных информации такого качественного характера может быть достаточно, чтобы оценить емкость рынка аренды. В более крупных исследованиях потребуется более подробный количественный анализ, чтобы оценить емкость рынка с целью минимизирования негативных последствий на общество местных жителей.</p>
<p>7 Учет факторов рынка</p> 	<p>Они включают в себя, например:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Нормативные барьеры и факторы, позволяющие получить доступ к жилью (например, влияние статуса мигранта или беженца) • Социокультурные факторы, такие как влияние практики аренды жилья на гендерное неравенство (например часто договоры аренды составлены только на имя главы семьи, обычно мужчины). • Факторы, определяющие семейный доход и источники к существованию, такие как ситуация с доступом людей к финансовым услугам, кредитам? • Инфраструктура и услуги: каким источникам информации доверяют люди? какие используются процессы и системы (официальные / неофициальные) для разрешения споров между собственниками и арендаторами?

Рекомендации для Программ оказания помощи по аренде жилья

Оценка прав арендатора

Права арендатора представляют собой чувство уверенности в том, что право человека на жилье защищено, и что существует гарантия правовой защиты от принудительного выселения, преследований и других угроз. Гарантия аренды недвижимости дает право проживания в недвижимости в течение определенного периода времени по определенной цене без передачи права собственности на основании письменного или устного договора с частным или государственным владельцем. Обеспечение и понимание гарантий аренды имеет решающее значение для успеха программы оказания помощи по аренде жилья. Компоненты оценки должны включать рассмотрение отношений и динамики власти между арендаторами и владельцами собственности, а также сообществом, и иметь сведения о том, кто же имеет решающий голос в принятии решений и влияет на соглашения об аренде недвижимости. Понимание типов контрактов, условий, ролей и обязанностей в официальных и неофициальных секторах (письменных или устных) также будет частью оценки. Для вас и ваших коллег будет иметь большое значение понимание того, возникают ли из-за незащищенности аренды недвижимости риски, связанные с безопасностью (например, риск эксплуатации или незаконного выселения).



Шаг 2 Разработка и планирование реагирования

На этом этапе основное внимание уделяется разработке вмешательства по оказанию помощи по аренде жилья (цель, стратегия свертывания, реагирование, отбор получателей помощи, выбор поставщиков, арендные платежи, минимальные жилищные стандарты, права арендатора, риски и дипломатия гуманитарной помощи) и планированию его реализации (управление программой, управление информацией, команда и развитие потенциала). Хотя он включает несколько подэтапов, в этом документе мы сосредоточимся только на определении стратегии свертывания, планировании арендных платежей и работе с многоцелевыми денежными грантами.

Определение стратегии свертывания

С самого начала реагирования в цель данной программы должны быть включены факторы, как предвидеть, определить и спланировать то, что должно произойти, и срок, когда оказание помощи по аренде подойдет к концу. Определение и планирование стратегии свертывания также позволит принять решение о том, следует ли вообще оказывать помощь по аренде жилья. Во многих контекстах трудно предвидеть, как будут развиваться чрезвычайная ситуация и меры реагирования, однако все же важно спланировать стратегию свертывания с самого начала, даже если она может измениться ввиду изменений контекста и/или реагирования с течением времени. Свертывание относится к способности Национального общества (НО) перестать оказывать поддержку целевой группе населения, в то же время оставляя эту группу населения в состоянии поддерживать свои жилищные условия. Факторы и действия будут включать следующее:

- могут ли те, кто получил помощь по аренде жилья, увеличить свой семейный доход, чтобы продолжать платить за аренду?
- если перемещение было вызвано повреждением их дома, возможен ли ремонт или реконструкция?
- адвокация перед правительством и другими сторонами с целью подчеркнуть право людей на минимальные стандарты жилищных условий и способствовать доступу к средствам к существованию и/или доступу к социальной защите.

Рекомендации для Программ оказания помощи по аренде жилья

Должен осуществляться мониторинг стратегии свертывания, поскольку условия часто меняются, а это означает, что стратегия свертывания со временем также должна развиваться и изменяться. В зависимости от того, намереваются ли семьи остаться, переехать в другое место или вернуться в место, откуда они пришли после окончания оказания помощи по аренде жилья, будут учитываться различные аспекты процесса свертывания программы.

Планирование арендной платы

Арендные платежи могут быть предоставлены непосредственно семьям, отобранным для получения помощи, в качестве ДВП или могут быть предоставлены в качестве оплаты владельцам недвижимости или поставщикам услуг в зависимости от контекста или, возможно, от ограничений, налагаемых властями на передачу денежных средств населению, отобранному для получения помощи. Должны учитываться следующие факторы:

Размер арендной платы 	Размер арендной платы должен быть основан на среднемесячной стоимости аренды выбранного типа жилья минус возможность пострадавшего населения удовлетворить свои основные потребности. Общая стоимость также должна быть определена количеством месяцев, на которые рассчитана помощь по аренде жилья. Некоторым уязвимым домохозяйствам или большим семьям может потребоваться большая сумма или дополнительная поддержка в оплате аренды жилья для доступа к подходящему жилью. Также следует учитывать другие расходы, связанные с оплатой аренды жилья (коммунальные услуги или налоги).
Продолжительность поддержки 	Продолжительность поддержки должна определяться поставленной целью и с учетом стратегии свертывания. В случаях когда жизнеспособность или стратегия свертывания имеют какие-либо ограничения, например, в Ливане, где сирийские беженцы не имеют доступа к стабильным средствам к существованию и доходу, и в настоящее время для них невозможен вариант возвращения домой, арендная плата может только выиграть для них время. В этом случае используется адвокация для улучшения результатов стратегии свертывания.
Получатели и способ доставки оплаты аренды 	Решение о выплате арендной платы напрямую домохозяйствам, отобранным для получения помощи, или владельцам недвижимости повлияет на результаты программы. Но должны учитывать различные потенциальные подходы к этому процессу, а также плюсы и минусы при выборе способа доставки оплаты аренды. Подходы могут включать (среди прочего): ДВП, обусловленную определенными требованиями для домохозяйств-арендаторов; выплаты собственникам недвижимости или поставщикам услуг напрямую; предварительный отбор нескольких поставщиков услуг и предоставление ваучеров населению, отобранному для получения помощи.

Рекомендации для Программ оказания помощи по аренде жилья

Условия и ограничения ДВП



Условия и ограничения в отношении ДВП часто используются для обеспечения достижения целей программы оказания помощи по аренде жилья.

Примеры условий, используемых в программах помощи по аренде, включают:

- Минимальные стандарты адекватных жилищных условий.
- Права арендатора - условие, при котором домохозяйства должны найти владельца собственности, который, например, готов заключить договор аренды.
- Занятость жилой площади людьми - обусловливание последующих денежных выплат ДВП, определенной занятостью жилья людьми.

Примеры ограничений, используемых в Программе помощи при аренде жилья:

- Использование системы ваучеров которая ограничивает возможность оплаты только специально отобранными гостиницами или хостелами для лиц или семей, ищущих жилье на краткосрочный период.

Переводы средств частями и с регламентирова- нием по времени



Сроки выплаты средств на оплату арендной платы будут зависеть от потребностей и возможностей групп населения, отобранных для получения помощи, а также любых других условий, установленных для обеспечения выполнения задач программы. Количество выплат должно быть минимизировано, где это возможно, чтобы уменьшить взимаемую комиссию за перевод, а также чтобы дать семье как можно большую уверенность в том, что они получают средства для оплаты аренды вовремя для своевременной выплаты собственнику недвижимости.

Выбор механизма доставки денежно- ваучерной помощи



«Инструментарий денежной помощи в чрезвычайных ситуациях» Движения Красного Креста обеспечивает соответствующую информацию о методах и механизмах ДВП. Каждый механизм имеет свои минимальные условия, преимущества и недостатки; они четко описаны в [Инструментарии](#).

Следует провести оценку для сравнения различных вариантов механизма предоставления ДВП. Механизмы могут варьироваться от банковского перевода до мобильных денег и бумажных ваучеров.

Работа с многоцелевыми денежными грантами

Во многих ситуациях, например сразу после чрезвычайной ситуации, могут краткосрочно выдаваться многоцелевые денежные гранты. Минимальная потребительская корзина, которая используется для определения суммы перевода многоцелевого денежного гранта, может включать компонент для оплаты аренды. В случае многоцелевого денежного гранта не следует ожидать, что цели Программы оказания помощи по аренде жилья будут достигнуты всеми домохозяйствами, особенно это будет иметь место, когда только часть стоимости аренды включена в суммы перевода. Даже если выдана полная сумма для оплаты аренды, одни лишь арендные платежи не гарантируют прав арендатора или того, что жилье будет соответствовать минимальным стандартам жилищных условий. Поэтому рекомендуется как можно скорее установить специально разработанную Программу оказания помощи по аренде жилья с соответствующими компонентами поддержки (такими как практическая помощь и предоставление информации) в дополнение к поддержке по оплате аренды, чтобы обеспечить качественное воздействие вмешательства.

Рекомендации для Программ оказания помощи по аренде жилья

Шаг 3 Реализация и мониторинг

В Шаге 3 рассматривается реализация и мониторинг Программы помощи по аренде жилья. В нем также рассматриваются необходимые процессы для адаптации и изменения дизайна программы к развивающимся и часто меняющимся условиям чрезвычайной ситуации. Этот этап включает в себя выбор домохозяйств, которым будет оказываться помощь, владельцев собственности, договора аренды, метода оплаты, мероприятий, связанных с окончанием предоставления помощи по аренде, и метода мониторинга программы, особенно в отношении снижения рисков и выбора стратегии свертывания. По возможности, мониторинг должен обеспечить курс ориентации на осуществление корректирующих действий.



Шаг 4 Оценка и отчетность

На последнем этапе описываются факторы, связанные с оценкой, изучением и отчетностью. Это применимо не только к оказанию помощи по аренде жилья, но также является эффективной практикой во всех программах.

Где я могу получить более подробную информацию?

Тем, кому требуется более подробная информация для реализации программы, настоятельно рекомендуется обратиться к «Пошаговому руководству МФКК и КП (2020) по вопросам оказания помощи по аренде жилья населению, пострадавшему от чрезвычайной ситуации».

Также можно найти запись вебинара, касающегося выпуска этого руководства в октябре 2020 года [здесь](#).

Сотрудники и волонтеры Движения Красного Креста и Красного Полумесяца, у которых есть вопросы, связанные с проведением Программ оказания помощи по аренде жилья, и которым требуется какая-либо помощь в применении руководства, могут обратиться в Центр денежных средств (Cash-Hub): helpdesk@cash-hub.org или к Команде по вопросам жилья и поселений МФКК и КП: shelter.settlements@ifrc.org