

ДОМ зарубежная недвижимость

Особенности национальной аренды

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

Рынок аренды жилья в Европе — цивилизованный, легальный и жестко регулируемый государством, в корне отличается от того, к чему привыкли арендаторы-россияне.

Аренда жилья в России — это сложный и небезопасный процесс, наполовину нелегальный и уж точно далекий от какой бы то ни было культуры. В плане частной аренды Европа может служить для нас примером.

От общего к частному

Зачастую заглядывающим на заграничную жизнь россиянам кажется, что ТАМ всегда проще, легче и удобнее, чем ТУТ. Ни тебе бюрократов, ни коррумпированных чиновников, ни ЖЭКов, ни ДЭЗов и прочих малопривлекательных обслуживающих организаций и, самое главное, вполне приемлемые цены на аренду жилья. В общем, не жизнь, а сплошная малина. В общем-то почти все так. Но следует помнить и о том, что в каждом монастыре свой устав, а незнание законов не освобождает от ответственности.

В 2010 году рейтинговое агентство «Эксперт РА» провело собственное исследование под названием «Рынок найма жилья в развитых странах — национальная специфика, классификация и системы государственного стимулирования». Согласно результатам этого исследования, участие государства в сегменте аренды жилья проявляется в нескольких сферах. Прежде всего это регулирование арендной платы различными методами, включая фискальную политику и специальные подразделения антимонопольных ведомств. Также существуют разнообразные программы субсидирования малоимущих слоев населения и предоставление им в аренду социального жилья, а также субсидирования арендодателей и девелоперов, сдающих и строящих жилье для сдачи внаем.

Кроме того, власти принимают активное участие в организации фондов финансирования строительства и сдачи арендного жилья, стараются привлечь общественные организации для управления арендуемой социальной недвижимостью. В Европе повсеместно осуществляется жесткий контроль использования арендованного социального жилья, налажено четкое регулирование развития рынка частной аренды, а в некоторых государствах даже существует прямой запрет на сдачу в аренду жилья отдельными категориями граждан.

Одно из основных правил рыночной экономики в секторе недвижимости гласит, что государство является малоэффективным собственником и управленцем жилого фонда. Поэтому в большинстве европейских стран отчетливо прослеживаются две тенденции: передача государственной жилой недвижимости в частные руки и передача управления государственным жильем в ведение муниципалов. Таким образом, частные управляющие компании находятся под контролем муниципалитета и никаких других форм самоуправления жильцов в таких домах нет. При этом у каждого домоуправления свои стандарты, соответствующие законодательству, и им подчиняются все арендаторы. К этой цепочке привязаны и риэлторские агентства, которые занимаются не только сво-



Администрация Парижа запретила сдавать частное жилье в аренду на срок меньше года, поскольку это мешает соседям и превращает жилой дом в гостиницу (ФОТО АРР)

ими прямыми обязанностями, то есть подбором и оформлением подходящего для клиента жилья, но и следят за состоянием квартиры после ее сдачи в аренду.

В общих чертах в развитых странах существует три типа арендуемого жилья: государственное, кооперативное и частное. Соответственно, и управляют им либо органы власти,

либо кооперативы, либо владельцы. И самое главное — доля частных на рынке аренды не так уж велика и частное жилье в большинстве случаев дороже муниципального. Именно поэтому рынок аренды в цивилизованных странах упорядочен и достаточно легко поддается корректировке. В России же в аренду сдается в основном частное жилье, которое не поддается нормальному правовому и налоговому регулированию со стороны властей. Ведь для большинства русских владельцев жилья аренда всего лишь способ подзаработать

на «лишней» квартире, а не налаженный бизнес, в котором важен стабильный доход.

От частного к общему

В большинстве стран действуют стандартные схемы аренды жилья, включающие в себя заключение договора, соответствующего законодательству той или иной страны, в котором описаны все нюансы сделки. Как правило, в договоре содержатся сведения о жилье (квадратные метры, количество комнат и подсобных помещений, наличие парковки и пр.), арендной плате (размер, сроки оплаты, штрафные санкции), плате за коммунальные услуги, а также права и обязанности арендатора и арендодателя, указываются сроки расторжения и пролонгации договора, сведения о залоге.

Кстати, вопреки негоданию многих российских арендаторов, не желающих оставлять залог хозяевам снимаемой квартиры, при съеме жилья во всех цивилизованных странах принято вносить определенную сумму, как правило, в размере от одного до трех месячных арендных ставок без учета коммунальных платежей. Зачастую залог облагается процентами и вносится на счет в банке. Как только квартиросъемщик решит съехать, ему вернут и залог, и проценты в установленные договором сроки. Но в некоторых случаях арендодатель имеет право вычест из этой суммы расходы на ремонт жилья. Стоит также отметить, что практически везде в Европе принято ремонтировать квартиру каждый раз перед сдачей очередному клиенту. Понятно, что в данном случае речь идет лишь о небольшом косметическом ремонте.

В некоторых странах, например в Германии, существуют общества защиты прав квартиросъемщиков, которые помогают решить конфликты между арендодателем и арендатором, выступая на стороне последних. Самое главное, что беспоконт российских арендаторов, — это постоянная неопределенность: никогда не знаешь, в какой момент тебя попросят с вещами на выход. Причем если речь идет о нелегальной аренде, то хозяева квартиры могут потребовать освободить жилье в 24 часа. В Европе такого не сделает ни один уважающий себя арендодатель. «Если ты исправно платишь и соблюдаешь условия договора, то зачем тебя выселять?» — удивляются владельцы доходных домов, для которых сдача жилья в аренду — бизнес.

Еще один способ защиты от выселения, принятый во многих европейских странах, — это заключение бессрочного договора аренды. В этом случае о выезде квартиросъемщик должен предупредить в указанный в договоре срок — за один-три месяца. Владелец же недвижимости вообще не может потребовать арендатора покинуть квартиру, если тот не нарушил условий договора. Ну а в случае возникновения конфликта в дело, как правило, включаются правозащитники.

Везде свои нюансы

Несмотря на то что в мире действуют некие общие правила, касающиеся аренды жилья, существуют также нюансы и правовые нормы местного значения, тем или иным образом ограничивающие квартиросъемщиков и арендодателей.

К примеру, недавно администрация Парижа запретила

сдавать частное жилье в аренду на срок меньше года, поскольку это мешает соседям и превращает жилой дом в гостиницу. По словам Кристиана Николь, руководителя жилищного департамента Парижа, жители жалуются на шум, но главное, большой спрос на краткосрочную аренду со стороны иностранных туристов ведет к тому, что цены на аренду жилья в Париже постоянно растут. По данным экспертов Tranoio, средняя стоимость аренды в Париже в октябре 2011 года составила €2203, подорожав за месяц на 7,1%.

Еще один интересный пример — Швейцария. Как ни пытаются местные власти контролировать рынок аренды в стране, одного они изменить не в силах: здесь практически невозможно найти свободное жилье. Женева стала рекордсменом по сложности снять квартиру в аренду. По данным швейцарского журнала L'Hebdo, 80% населения кантона составляют арендаторы, но свободного жилья здесь всего 0,25% от всего жилого фонда. Ни одной свободной квартиры не удалось найти журналистам в 7 из 45 коммун Женева. Неудивительно, что швейцарские архитекторы и строители решили подкорректировать квартирный вопрос, начав строить... коммуналки. В центре Цюриха уже появился первый дом с настоящими коммунальными квартирами, правда, местные жители называют их кластерными. Любый желающий может снять себе коммунальную комнатку за 1,5 тыс. франков в месяц. Правда, такое жилье предпочитают в основном студенты или не обремененные семьей и детьми одиночки.

Недалеко от русских арендодателей ушли финские домо-

владельцы, которые не стараются, в отличие от арендодателей многих других стран, сделать сдаваемое внаем жилье максимально пригодным для проживания. Зачастую квартиры в Финляндии сдаются без светильников, ковров, занавесок и датчиков пожарной сигнализации. Арендатору предстоит все это покупать и устанавливать самому. С другой стороны, в квартире обычно есть холодильник и нормальная ванная комната, а в многоквартирных домах бывают даже общие сауны, прачечные и склады для хранения вещей. Кроме того, в Финляндии есть жесткие ограничения, касающиеся ремонта, если квартиросъемщик решит им заняться. Но самое интересное состоит в том, что если из-за ремонта жильцам придется временно переехать в другое место, то за этот период аренда не оплачивается. С учетом того что в Хельсинки аренда жилья стоит недешево, в среднем от €600 до €5500, для многих жильцов это приятный бонус.

В Германии рынок аренды практически полностью находится под контролем государства, так что арендодатели не могут поднимать цены, когда и как им вздумается, что повсеместно практикуется в России. Дело в том, что в Германии арендой занимаются муниципальные власти, а рынок частной аренды несравнимо мал. Поэтому стоимость жилья в стране повышается не более чем на 3% в год, и по мнению независимых экспертов, в ближайшее время рост цен вообще не будет. Причина в том, что по законам этой страны, если человек теряет работу, аренду за него платит государство. А уровень безработицы сейчас настолько высок, что рост арендных ставок неминуемо приведет к дополнительной нагрузке на государственные бюджеты. Ведь по оценкам экспертов Tranoio, только в Мюнхене квартира площадью 70 кв. м обойдется бюджету в среднем в €902 в месяц. В то же время по сравнению с октябрём 2010 года аренда в Мюнхене подорожала всего €0,41 за «квадрат».

Кстати, самые низкие цены на аренду в Германии зафиксированы в городе Висмаре, где аренда квартиры той же площади стоит примерно €253 в месяц, то есть более чем в три раза дешевле, чем в Мюнхене. Очевидно, что в европейских странах государственная политика в сфере аренды направлена на то, чтобы обеспечить молодым семьям и малообеспеченным гражданам нормальные условия проживания. Проще говоря, некоммерческая аренда при поддержке властей — повсеместный тренд, благодаря которому доходные дома обеспечивают своим инвесторам приемлемый доход, а гражданам — возможность найти жилье по карману. Для России же, где вся политика так или иначе направлена на извлечение сверхприбыли, инвестиции в доходные дома — невыгодное занятие для инвесторов. И поэтому, поглядывая на друзей, коллег и знакомых, живущих за границей, многие россияне по-прежнему считают, что ТАМ, лучше, чем ТУТ.

Мария Луккина

Коммерсантъ всегда на ваших экранах



iPhone

Mobile

android

Бесплатный сервис Издательского дома «Коммерсантъ» — приложение «Коммерсантъ» для мобильных платформ iPhone (iPod-touch), Windows Mobile и Android. Газета «Коммерсантъ», журналы «Коммерсантъ Weekend», «Коммерсантъ Власть», «Коммерсантъ Деньги», «Коммерсантъ Секрет фирмы», «Огонёк». Новостная лента, полный доступ к статьям, видео- и фотогалереям, удобный тематический рубрикатор, простая навигация, закладки для быстрого доступа, поиск по архивам, доступ к контенту из других приложений, экспорт в социальные сети с возможностью комментариев.

kommersant.ru/mobile

Версия 3.0 приложения «Коммерсантъ» доступна в AppStore.

Теперь и для Android!



проектная декларация:
www.domshater.ru

Новый дом бизнес-класса в ЦАО!

Верхняя Красносельская ул., 19а

- 14-этажный жилой комплекс на 182 квартиры
- 1-4-комнатные квартиры от 52 до 159 кв.м
- Огороженная и охраняемая территория
- 3-уровневый подземный паркинг на 311 м/м
- Детский сад, фитнес-центр, консьерж
- Ипотека без поручительства и залога*

est-a-tet® 223 8888
ИНВЕСТИЦИИ В БУДУЩЕ

* содействие в получении

