

Елена ШОМИНА, доктор политических наук,
профессор Высшей школы экономики,
вице-президент Российской ассоциации нанимателей жилья

Квартиросъемщики: российский и зарубежный опыт развития арендного жилья

Главы из новой книги

Квартиросъемщики – кто такие? Сколько? Какие?

Кто такие квартиросъемщики?

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

Воспользуюсь простым определением, данным известным польским экспертом Евой Бончак-Кухарчик, которая помогала группе членов Сети Жилищного просвещения знакомиться с проблемами квартиросъемщиков Польши в 2006 году. Она определяет «нанимателей» как «людей, которые легально, на законных основаниях проживают в помещениях других людей» [1]. Мы привыкли говорить про квартиры или комнаты, но действительно, соглашусь с Евой Бончак-Кухарчик, потому что можно говорить о чужом жилом помещении, потому что снимать можно и «угол», и комнату, и квартиру, и часть односемейного дома (как в Канаде или Исландии), небольшой дом (как это часто бывает в США), и роскошный особняк!

Очень часто мы используем как синонимы глаголы «нанимать» и «арендовать». Нанимать (снимать) квартиру могут только граждане, а арендовать – только юридические лица [2]. Иными словами, гражданин не может арендовать квартиру, а юридическое лицо (организация) не может быть нанимателем. Однако мы говорим «арендная квартира» и «арендное жилье» гораздо чаще, чем «съемная квартира» или «съемное жилье».

Недавно в рамках совместной российско-польской программы по поддержке прав нанимателей жилья я была в Перми [3]. Поинтересовалась в соответствующем департаменте: «Сколько у вас собственников и квартиросъемщиков?» И получила неожиданный ответ: «Не знаем. Можем только назвать площади, переданные в собственность жителям». Такая же си-



Один из самых авторитетных экспертов России в сфере жилищной политики Елена Шомина выпустила монографию¹, посвященную квартиросъемщикам. В эту категорию входит приблизительно 20–30 миллионов человек – муниципальных и социальных нанимателей жилья, а также те, кто снимает квартиры у частных лиц или в современных «доходных домах». В книге показаны типичные проблемы этой группы жителей, особенности договоров найма и проживания в домах ТСЖ, описан опыт квартиросъемщиков и организаций, представляющих их права, в Прибалтике и Чехии, Канаде, Англии и Швеции и т.д. Специальный раздел посвящен жилищной культуре и жилищным праздникам, а также жилищному просвещению, в том числе и жилищным урокам.

Мы публикуем несколько отрывков из новой книги, которую можно заказать в издательском доме ГУ ВШ (см. сайт <http://id.hse.ru/>).

туация встретила меня и во многих других российских городах. Никто не знает, сколько в муниципалитетах нанимателей муниципального жилья. Мне не удалось это узнать за три дня пребывания в Томске, хотя именно в Томске к нанимателям относятся гораздо лучше, чем во многих и многих других городах. В этом свете очень порадовала компетентность руководителя Департамента жилищной политики и жилищного фонда Центрального округа Москвы Михаила Недайводова, который немедленно ответил на мой вопрос: «У меня в округе живет около миллиона жителей, из них порядка 300 тысяч – жители неприватизированных квартир, то есть квартиросъемщики». Но этот исчерпывающий ответ – редчайший случай!

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

Если воспользоваться уже упомянутым определением «нанимателей» как людей, живущих «не в своей квартире», то есть дать оценку не только числу лиц, не приватизировавших свои квартиры, но и подсчитать число людей, которые снимают жилье у частных лиц – муниципальных нанимателей и собственников квартир, то оказывается, что «живет не в своей квартире», попросту говоря снимает жилье, каждый четвертый россиянин. Эти данные были получены в результате исследования, проведенного GE Money в России (а также в Чехии, Польше, Румынии и Венгрии) в конце 2007 года [4]. В этом смысле Россия находится в таком же положении, как и Чехия, – 25 процентов. В Румынии – каждый пятый, в Венгрии – каждый десятый, а в Польше – только 7 процентов жителей относятся к нанимателям жилья.

Следовательно, наниматели, живущие в неприватизированных муниципальных квартирах, плюс наниматели открыто или скрытно снимающие квартиры у частных лиц (в том числе и у му-

¹ Шомина. Е. С. Квартиросъемщики – наше «жилищное меньшинство»: российский и зарубежный опыт развития арендного жилья. М.: Изд. дом Гос. ун-та – Высшей школы экономики, 2010. – 364 с.

ПРЕЗЕНТАЦИЯ

ниципальных нанимателей) представляют уже 35 – 40 миллионов человек. К тому же в последнее время весьма распространенной является ситуация, когда собственник квартиры в городе А снимает квартиру для себя (часто для своих детей) в городе Б. Городом Б чаще всего являются крупные центры, особенно с сильными высшими учебными заведениями, где студенческая молодежь постоянно пополняет семейные бюджеты многих и многих «квартиросдатчиков» (наймодателей).

То, что необходимо строить дома не только в собственность, но и внаем, доказывает мировой опыт. Нигде, ни в одной стране мира нет стопроцентной собственности на жилье. Доля арендного жилья в различных странах отражает особенности жилищной политики этих стран, особенно во второй половине XX века. Например, в **Швеции** и **Нидерландах** много лет вся жилищная политика была ориентирована на доступное арендное жилье, в Англии прошла приватизация жилья, и там больше внимания уделяется частным квартирам, а современную жилищную политику и реальную ситуацию в **Чехии** определяют процессы реституции, которые вернули бывшие доходные дома старым хозяевам. В **Эстонии** сегодня появились лозунги «Эстонец может быть только собственником!» и соответствующее законодательство, которое ущемляет нанимателей жилья, откровенно считая их «людьми второго сорта».

В целом идет поддержка собственников во многих странах мира, однако арендное жилье остается в жилищном фонде практически всех стран. Например, в Швейцарии – 70 процентов, Германии – 57, США – около 50, Нидерландах – 46, Швеции – 40, Франции – 36,5, Японии – 33,4, Англии – около 30, Чехии – 29, Италии – 20 процентов. Особенно велика доля арендного жилья в крупных городах: Берлин – 88 процентов, Женева – 85, Амстердам – 86, Вена – 76, Нью-Йорк – 70, Брюссель – 57, Париж – 53, Копенгаген – 50, Хельсинки – 47, Стокгольм – 49, Лондон – 41.

Одновременно есть страны, где арендное жилье в известной степени «скрыто». Например, официальные цифры арендного жилья в Норвегии дадут нам не более 20 процентов, на самом деле арендного жилья гораздо больше, просто сдают здесь часть односемейного просторного дома, имеющего отдельный вход, и государство своими налоговыми льготами поддерживает такого домовладельца. Близкая ситуация и в **Канаде**, где строят специальные дома «дуплексы», второй этаж в которых сдается. В бывших социалистических странах почти не оста-

лось муниципального жилья, оно приватизировано. Например, в **Македонии** практически все жилье – 99 процентов – является частным, но на самом деле здесь тоже весьма распространены частный (скрытый) найм квартир, а заниженные цифры лишь отражают стремление собственников домов и квартир уйти от налогов.

Кто чаще всего снимает жилье?

Специальных исследований или особой статистики мне найти не удалось, за исключением американской статистики, извлеченной из переписи населения [5]. Эти материалы достаточно показательны и отражают типичные тенденции в этой сфере. Можно отметить следующее: снимают квартиры 80 процентов всех молодых людей в возрасте до 25 лет и около 60 процентов тех, кому от 25 до 29 лет. Арендуют дома и квартиры пожилые люди, те, кому больше 65 лет. 65 процентов людей после развода выбирают для дальнейшей жизни арендное жилье. В арендном жилье живут легальные иммигранты.

Так, среди тех, кому 18 – 35 лет, 10% снимают жилье и еще 12% допускают такую возможность.

А среди респондентов в возрасте 35 – 54 лет соответствующие доли составляют 7 и 8%

Американские квартиросъемщики – люди самого разного достатка. 20 процентов всех нанимателей имеют средний доход до 60 000 долларов США, тогда как у 20 процентов доходы ниже 10 000 долларов в год. Состоятельные наниматели могли бы купить себе дома, но предпочитают арендовать жилье, удобное им по стилю жизни, с удобным доступом к работе и городским развлечениям. Если сейчас доля меньшинств в арендном жилье составляет не более 4 – 10 процентов, то к 2015 году они будут составлять большинство квартиросъемщиков. Такая ситуация в **США**.

Наниматели в России

В России же ситуация иная. Всех нанимателей можно разделить на две большие группы – тех, кто снимает жилье у юридических лиц, и тех, кто снимает жилье у частных лиц.

Первая группа также весьма неоднородна. Среди них те, кто когда-то бесплатно получил жилье от государ-

ства (или «от своего ведомства») и не приватизировал его.

Во-вторых – новые «социальные наниматели», в-третьих – наниматели, снимающие жилье по договору «коммерческого найма».

Тех жителей, которые не приватизировали свое жилье, имея на это право, сегодня Жилищный кодекс определяет как «наниматели социального жилья» даже в том случае, если эти люди совсем не бедные. Я бы называла их «муниципальными» квартиросъемщиками.

Численность этих старых муниципальных квартиросъемщиков сейчас сокращается в свете того, что в новом Жилищном кодексе указаны сроки прекращения бесплатной приватизации жилья, и эта новость подтолкнула тысячи людей поспешить приватизировать свои квартиры. Одновременно Жилищный кодекс указывает, что 1 марта 2010 года будет прекращена и деприватизация жилья, то есть возможность вернуть квартиру в муниципальную собственность и снова стать квартиросъемщиком. Некоторые собственники жилья, очевидно, успеют

воспользоваться этой возможностью, однако принципиально этот «встречный» поток мало изменит расклад. Россия становится страной миллионов собственников, многие из которых – неимущие люди, которые будут не в состоянии содержать свою недвижимость.

Однако, как мы уже отмечали раньше, численность муниципальных нанимателей в ряде городов весьма велика. Почему же они не приватизируют жилье? На это есть целый блок причин, помимо просто нежелания возиться с собственностью и отягощать себя заботами о ее содержании.

Среди причин отказа от приватизации эксперты и частные люди назвали следующее:

- Нежелание «возиться с приватизацией».
- Нет особой нужды.
- Нет времени.
- Очень плохое качество муниципального жилья – «нечего приватизировать».
- Семейные конфликты и отсутствие договоренности относительно будущих прав собственности.

ПРЕЗЕНТАЦИЯ

• Уже использованное ранее в другом месте право на приватизацию.

• Пожилые люди боятся, что приватизированная квартира станет для кого-то привлекательной и они просто окажутся на улице.

• Пожилые и иные социально незащищенные люди полагают, что если они останутся в статусе нанимателей, то государство поможет им с содержанием жилищ и расходами на коммунальные платежи.

Как видно из этих ответов, часть из них связана с жилищной неграмотностью.

Сейчас в России появляются новые «социальные» квартиросъемщики. То есть те, кто вставал на очередь на получение муниципального жилья уже после 2005 года. Это принципиально новое для нас понятие, зафиксированное в новом Жилищном кодексе вместе с понятием «социальный найм». Здесь

О муниципальных нанимателях в домах ТСЖ

Еще совсем недавно мы говорили о муниципальных домах, как бы не замечая, что большая часть квартир в этих домах была приватизирована. В последнее время появился новый термин «дом смешанной собственности», при этом жители, да и сами власти, не могут сформулировать, кто же является «домовладельцем» такого дома. Жилищный кодекс практически требует создания принципиально *нового типа домовладельца*, каковым является товарищество собственников жилья – ТСЖ, ЖСК (или другой потребительский кооператив). Однако пока в миллионах многоквартирных домов в России ТСЖ еще не созданы. До недавнего времени говорили о 6 – 10 процентах ТСЖ, созданных на протяжении по-

говора социального найма. Отмечу, что лишь в самое последнее время муниципалитеты поднимают вопрос о подписании таких договоров. Раньше многие муниципалитеты просто избегали этого, так как не всегда могли обеспечить те обязательства, которые должны были взять на себя.

Положение нанимателей, живущих в муниципальных квартирах в ТСЖ, как правило, гораздо хуже, чем в домах, где ТСЖ не создано. Ох и не любят в ТСЖ нанимателей. Я неоднократно была свидетелем того, как председатели ТСЖ обсуждали «как заставить нанимателей приватизировать свои квартиры» или просто «как от нанимателей избавиться». Напрямую что-то «приказать» и как-то «заставить» нанимателей ТСЖ не может, а конфликты и непонимание между нанимателями и собственниками весьма распространенное явление. По закону интересы нанимателей в домах ТСЖ должны представлять муниципалитеты. Мало того что этого не происходит на практике, представители муниципалитетов в лучшем случае представляют «свои муниципальные площади», а не «своих нанимателей». По закону муниципалитеты наравне с другими собственниками жилья должны выполнять решения общих собраний, в том числе и по увеличению платежей, дополнительных сборов, направленных на решение тех или иных проблем ТСЖ. Однако муниципалитеты не всегда имеют на это средства, и в результате «справедливый гнев» собственников обрушивается на жителей неприватизированных квартир. То есть наниматели при самоустранении органов власти поставлены перед фактом нести бремя содержания домов наравне с собственниками. К сожалению, мне известны случаи, когда правление ТСЖ сознательно портили жизнь нанимателей, чтобы заставить их сменить место жительства.

Однако моя недавняя поездка в **Томск** подарила мне встречу с удивительным для нашего времени человеком – Еленой Семеновной Марченко. Именно ей в одном из районов Томска поручено представлять интересы муниципальных нанимателей. Елена Семеновна не только лично знает всех нанимателей муниципального жилья, но и действительно представляет их интересы. В тех домах, где созданы ТСЖ, обычно перед всеми собраниями или принятием каких-то важных решений правление ТСЖ организует опросы жителей. По просьбе Марченко опрашивают всех жителей – и собственников, и нанимателей. Затем все анкеты нанимателей правление ТСЖ передает Елене Семеновне, она их внимательно изучает, при необходимости советует-

Анкета в одном канадском доме включала более 40 вопросов о семье съемщика, работе, увлечениях, наличии кредитных карточек, машины, недвижимости, а также вопросы о его предыдущей «жилищной истории». Необходимо было дать телефоны работодателя потенциального квартиросъемщика, а главное, его нынешнего домовладельца

домовладельцами также будут муниципалитеты, однако предоставлять социальные квартиры они будут только социальным квартиросъемщикам. Ими могут быть только малоимущие граждане. Они признаются таковыми органом местного самоуправления «с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению» [6]. Квартиры, предоставляемые по договору социального найма, нельзя приватизировать. Пока еще очень мала практика социального найма, и органам местного самоуправления еще предстоит огромная работа как по определению критерия «малоимущий», так и по нормам предоставления жилой площади, и по величине арендной платы. Пока еще у муниципалитетов нет свободного жилья для предоставления социальных квартир. В некоторых городах для этих категорий малоимущих жителей стали выделять общежития. Вероятно, муниципалитетам придется в перспективе строить новое социальное жилье для этих групп жителей.

следних лет десяти, когда сами муниципалитеты всячески препятствовали их созданию, не желая выпускать из рук огромные финансовые потоки, идущие на содержание этих домов. Однако, когда Федеральный закон № 185 обусловил предоставление муниципалитетам финансовой помощи на проведение капитального ремонта старого жилья только при условии резкого повышения самоорганизации жителей и создания ТСЖ, сами муниципалитеты стали создавать ТСЖ, и они стали возникать в различных российских городах как грибы. В ряде муниципалитетов их доля быстро достигла необходимых 5 – 10 – 20 процентов. Несмотря на огромные усилия и муниципалитетов, и многочисленных программ поддержки собственников жилья, многие созданные ТСЖ остаются «бумажными», жители не готовы сами управлять своим жильем.

Во многих домах, в которых созданы ТСЖ, помимо собственников квартир живут в муниципальных квартирах наниматели, с которыми у муниципалитетов должны быть оформлены до-

ПРЕЗЕНТАЦИЯ

сы с нанимателями и на собраниях голосует так, чтобы выразить позицию нанимателей. Пока еще такая практика – редчайший случай в России. Хочется надеяться, что она станет повседневной и обыденной.

Пока такое поведение представителей муниципалитетов не является правилом, существует множество очень острых конфликтных ситуаций, вызванных финансовыми разногласиями и отказом нанимателей платить «на равных» с собственниками квартир. Довольно часто имеют место случаи откровенного вандализма и асоциального поведения квартиросъемщиков. Я зачастую даю председателям ТСЖ неправильный, с точки зрения нормы права, совет. Я считаю, что нужно помочь (подсказать) нанимателям муниципальных квартир объединиться – создать свой Совет нанимателей (квартиросъемщиков) и пригласить руководителя или просто лидера такой неформальной организации войти в состав правления ТСЖ. Пусть этот человек не имеет права голоса. Но пусть он слышит и знает причины тех или иных событий в доме, и объясняет это другим нанимателям. Пусть активно сотрудничает и с правлением ТСЖ, и с представителем своего «домовладельца» – муниципалитета. От такого сотрудничества, безусловно, выиграют и муниципальные наниматели, и собственники, и муниципалитет.



Далее, в России появляются новые «коммерческие» квартиросъемщики муниципальных квартир, как, например, в Москве, которая является собственником двух так называемых «доходных» домов. Более того, отдельные «доходные» – но уже частные – дома стали строиться уже в ряде крупных российских городов. Полагая, что

такие дома со временем станут обыденностью, а количество таких квартиросъемщиков будет весьма значимо.

Принципиально другую, также весьма пеструю группу представляют те, кто снимает квартиры у *частных лиц*, как у собственников квартир, так и у муниципальных (в нашем сегодняшнем законодательстве – социальных) квартиросъемщиков.

По словам специалистов, тех, кто снимает частное жилье в России, условно можно разделить на пять неравных групп.

Первая группа – это, конечно, студенты. В большинстве своем требования у таких квартиросъемщиков относительно скромные: главное, чтобы было подешевле. «Хрущевка», обставленная мебелью, сохранившейся с советских времен в понятном состоянии и доставшаяся хозяину по наследству, вполне подойдет. Часто студенты снимают квартиры в складчину – на двоих-троих: так дешевле и

нормальным и взрослым детям без семей долгое время жить с родителями, и долгое время после свадьбы. Так, среди тех, кому 18 – 35 лет, 10 процентов снимают жилье и еще 12 процентов допускают такую возможность. А среди респондентов в возрасте 35 – 54 лет соответствующие доли составляют 7 и 8 процентов [7].

Третья группа – это приезжие россияне, которых держит зарплата и работа (в своем городе-поселке-деревушке им не прожить, так как там нет работы и достойной оплаты).

Четвертая группа – это гастарбайтеры – иностранные рабочие, готовые снимать жилье с минимальными удобствами и жить хоть по двадцать человек в однокомнатной квартире.

И наконец – топ-менеджеры компаний, начинающих свой бизнес в новом месте.

Основными арендаторами элитного жилья являются иностранцы, приехавшие в Москву на работу; как

В Канаде типовой договор найма квартиры на английском и французском языках можно за 1,99 канадского доллара купить во многих газетных киосках.

В Англии регулярно проводится специальный конкурс на лучший типовой договор найма среди некоммерческих организаций.

веселее. В **Екатеринбурге** жилье снимают 12,6 процента студентов, в **Томске** – более 20 процентов (и в Томске учится 100 тысяч студентов!)

Вторая группа – молодые семьи, которым тесно и некомфортно жить с родителями в маленьких квартирках, ведь зачастую на площади двух комнат (обе по 15 метров) проживают два, а то и три поколения одной семьи! Это также те, которые хотят жить самостоятельно и пока не нуждаются в помощи бабушек – дедушек. Однако у нас еще до недавнего времени считалось

правило, это сотрудники совместных фирм и предприятий. В течение долгого времени они были и единственными арендаторами «элитки».

Сейчас почти половина арендаторов элитного жилья – россияне. Рост числа таких арендаторов связан с повышенной деловой активностью региональных представителей российских компаний и ротацией чиновников. Топ-



ПРЕЗЕНТАЦИЯ

менеджеры крупных компаний часто не остаются в одном городе подолгу: служебные обязанности заставляют их постоянно перемещаться по стране и миру. Поэтому им не имеет смысла покупать собственную квартиру. Значительная группа снимающих элитное жилье — это бизнесмены, которые не могут или не хотят вкладывать огромную сумму в покупку собственного элитного жилья, но и жить в квартире более низкого класса не желают.

Квартиры топ-класса часто снимают предприниматели из провинции для своих детей, обучающихся в Москве. Студенты предпочитают квартиры-студии. Квартира такого типа является самой маленькой по допустимым стандартам площади и количеству комнат на рынке элитного жилья. Она состоит

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

Для поиска квартиры на свободном рынке весьма характерно требование домовладельца к потенциальному квартиросъемщику заполнить анкету. Например, частные домовладельцы в **Германии** требуют от претендента на квартиру заполнить специальный опросный лист (Selbstauskunftbogen), который порой состоит из нескольких десятков вопросов.

конфессиональная принадлежность кандидата, прежние судимости, полученное образование, перенесенные заболевания, вредные привычки, длительность проживания в стране, зарплата, продолжительность трудового договора, количество детей, предполагаемое увеличение семьи в течение ближайших пяти лет, партийная принадлежность, домашние животные, сексуальная ориентация и масса других вопросов. В конце анкеты обычно стоит указание, что заведомо ложные ответы дают хозяину право на немедленное расторжение договора о найме жилой площади.

Несмотря на то что заполнение анкеты не является обязательным, сам по себе отказ от заполнения практически всегда автоматически ведет к отказу со стороны домовладельца сдать квартиру такому квартиросъемщику. Конечно, в такой анкете есть допустимые и недопустимые вопросы.

Допустимыми считаются вопросы, имеющие непосредственное отношение к заключению соглашения о найме квартиры и установлению между сторонами договорных отношений. Перед подписанием договора хозяин имеет право проверить платежеспособность кандидата на квартиру и его возможность выполнить взятые на себя обязательства. Домовладелец имеет право спросить о размере зарплаты и прочих доходов, составе семьи (но вопрос о беременности считается недопустимым), профессии и занимаемой должности своего будущего жильца. Более того, вопросы доходов желательно подтверждать документально.

К числу недопустимых следует отнести личные вопросы типа партийной принадлежности, вопросы о предыдущих судимостях и полицейских расследованиях, прежних отношениях найма квартиры, сексуальной ориентации, намерении иметь детей. Вопрос о религиозной принадлежности допустим только в единичных случаях, если, например, домовладельцем является церковная организация.

Иногда анкеты включают в себя вопросы, позволяющие характеризовать «соседские» черты будущего квартиросъемщика. Как объяснял мне по этому поводу свою позицию управляющий частным домом в Монреале, он отвечает за «подбор жителей» и за то, чтобы «все были счастливы».

Многочисленные пособия «Как снять квартиру» включают совет обязательно осмотреть квартиру, которую вы снимаете. В ней в обязательном порядке должны быть такие электрические приборы (appliances), как холодильник и электрическая плита. Посудомоечная машина и микровол-

По закону штата Вашингтон хозяин должен уведомить нанимателя о своем намерении войти в помещение по крайней мере за два дня. При этом закон оговаривает, что наниматели не должны необоснованно отказывать проинформировавшему их домовладельцу в разрешении на вход в помещение, чтобы показать жилье возможным новым нанимателям

всего лишь из одной комнаты — холл-гостиной и спальни с выходом в санузел. И это самое дешевое жилье из элитных [8].

Как снимать квартиру? Западные зарисовки

Начнем с поиска квартиры.

Если вы задумали снять квартиру, например, в **Монреале**, то, во-первых, вы можете обратиться в муниципальный информационно-консультационный центр в каждом районе города и получить все жилищные консультации бесплатно. В каждом магазине и даже газетном киоске, где продаются канцтовары, за 1,99 канадских доллара можно купить специальную стандартную форму договора найма квартир со всеми комментариями. Далее вы ищете подходящий для вас дом и обращаетесь к «rental agent».

Во многих странах мира ежедневно публикуют все предложения по сдаче квартир.

Редко люди сами ищут квартиры. Обычно потенциальные квартиросъемщики обращаются в специализированные риэлтерские агентства, которые берут за это комиссионные.

Анкета, которую я видела у суперинтенданта (одновременно и агента по сдаче квартир) в доме частного домовладельца в **Канаде**, включала более 40 вопросов о его семье, работе, увлечениях, наличии кредитных карточек, машины, недвижимости, а также вопросы о его предыдущей «жилищной истории». Необходимо было также дать все контактные телефоны: работодателя потенциального квартиросъемщика, а главное, его нынешнего домовладельца. У агента по сдаче квартиры в Канаде есть всего 24 часа, в течение которых он должен проверить информацию и принять решение о сдаче или отказе в сдаче квартиры. Обычно сразу же связываются с предыдущим хозяином. По неписаным законам домовладельцы не должны откровенно чернить своих бывших жильцов, но могут «намекнуть» коллеге, если были какие-то проблемы: конфликты с соседями, задержка квартплаты, неаккуратность.

Анкеты являются доморощенными произведениями домовладельцев и могут содержать любые вопросы, которые пришли в голову хозяину. Их могут интересовать национальная и

ПРЕЗЕНТАЦИЯ

новая печь – редкость, чаще всего не входят в состав домашней электротехники, хотя спросить о них вам никто не мешает. Проверьте работоспособность сантехники и состояние пола, стен и потолков. В том случае, если чего-то не хватает, следует настоять, чтобы вам обязательно восстановили неработающую технику. Если квартира в запущенном состоянии, можете потребовать сделать ремонт. Однако на это суперинтенданты идут неохотно и, как правило, делают ремонт в том случае, если квартира действительно в плохом состоянии. В лучшем случае вам могут дать краску и предложить самим провести косметический ремонт. Как правило, апартаменты не имеют внутреннего кондиционирования. Не принято при осмотре квартиры заходить к соседям и расспрашивать о том, что есть плохого в доме, – это считается дурным тоном, и суперинтендант может просто отказать вам в ренте жилья. Не забывайте – выбираете не только вы, но и вас. Особенно чем приличней дом, тем строже отбор жильцов в него. Поэтому постарайтесь понравиться суперинтенданту, если дом вам приглянулся. Обычно при съеме апартаментов в приличном доме проблем в будущем не возникает.

Договор найма – главный документ квартиросъемщика

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

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

Многие договоры найма – многостраничные документы, однако в **Швеции** в муниципальной жилищной компании нам показали типовой договор найма, который заключает каждый наниматель с муниципальной жилищной компанией. Там типовой договор найма составляет всего две страницы, причем в основном, это тестовый принцип заполнения. Каждый нанима-



В Австрии домовладелец может выселить жильца только по решению суда. Но если домовладелец обращается в суд, то суд принимает решение о выселении без проверки ситуации. И только если жилец протестует, начинается проверка, были ли у хозяина законные причины для выселения

тель отвечает на несколько простых вопросов о своем нанимательском прошлом, о требованиях к жилью, а также подписывает обязательства по его добросовестному использованию.

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

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

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

Анализ договоров найма в разных странах мира, а также тех вопросов, ко-

торые традиционно поднимают организации защиты прав квартиросъемщиков, дает нам весьма широкий разброс требований к документу как таковому, а также требований к нанимателям. Например, в Германии большинство хозяев квартиры настаивают на наличии у квартиросъемщика банковского счета. В Канаде многие домовладельцы требуют заполнения специальной анкеты, где есть вопросы о наличии машины и банковских счетов, а также просят предоставить рекомендации от предыдущего домовладельца. Условия договора менять никто для вас не будет, даже если вы не согласны с ним (ваш выбор – соглашаться или не соглашаться).

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

Как правило, договоры на сдачу жилья заключаются от одного года до пяти лет.

Вопрос квартплаты предполагает договоренность не только о ее разме-

ПРЕЗЕНТАЦИЯ

ре и сроках (порядке) внесения, но и возможности ее увеличения.

Важным разделом договора найма являются и правила поведения в квартире, правила проживания в многоквартирном доме, и правила поведения наймодателя. Там же содержатся и обязанности домовладельца.

Например, в законе штата Вашингтон (**США**) «О владельце – наймодателе жилищной собственности и нанимателе» (Residential Landlord-Tenant Act (RCW 59.18)), указаны следующие *обязанности домовладельца- наймодателя*:

- Поддерживать жилье в хорошем состоянии, чтобы не подвергать опасности здоровье и безопасность нанимателя.
- Поддерживать в хорошем состоянии все здание, включая крыши, полы и дымоходы.

Сколько месяцев жилец может не платить, прежде чем хозяин пойдет в суд? В Эстонии и Латвии три месяца, в России — шесть. В Канаде — уже через три недели опоздания домовладелец имеет право обратиться в суд, заплатив серьезную пошлину

- Содержать общие места, такие, как коридоры, лестницы и холлы чистыми и безопасными.
- Ремонтировать помещение, чтобы поддерживать его в том же состоянии, в каком оно находилось на момент вселения съемщика (за исключением нормального износа).
- Поддерживать электрическую, водопроводную и отопительную системы в хорошем состоянии и содержать в рабочем состоянии любые устройства,

которые предоставляются вместе с помещением для сдачи внаем.

- Предоставлять нанимателю имя и адрес домовладельца или его агента.

Важное примечание: домовладелец не несет ответственности за расходы по исправлению проблем, возникших по вине нанимателя.

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

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

Обязанности нанимателя:

- Платить за наем и любые коммунальные услуги в соответствии с договором.
- Поддерживать в помещении, которое он снял, чистоту и порядок.
- Убирать мусор надлежащим образом.

- Оплачивать дезинфекцию в связи с заражением, которое произошло по вине нанимателя.

- Правильно пользоваться водопроводной, электрической и отопительной системами.

- Не причинять умышленно или по небрежности ущерб жилью.

- Не причинять «порчи» (существенный ущерб имуществу) или «помехи» (существенно мешать другим нанимателям пользоваться их имуществом).

- При выезде из помещения восстановить его до того состояния, в котором оно было, когда наниматель вселился, за исключением нормального износа.

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

- Наниматель не оплачивает гонорар адвоката домовладельца, если их конфликт будет разбираться в суд.
- Домовладелец не имеет право входить в помещение для сдачи внаем без надлежащего уведомления.
- Домовладелец не имеет права конфисковать имущество нанимателя, даже если наниматель задерживает арендную плату.

Домовладелец не может менять замки, отключать коммунальные услуги или пытаться заставить нанимателя съехать из-за того, что он задерживает арендную плату [9].

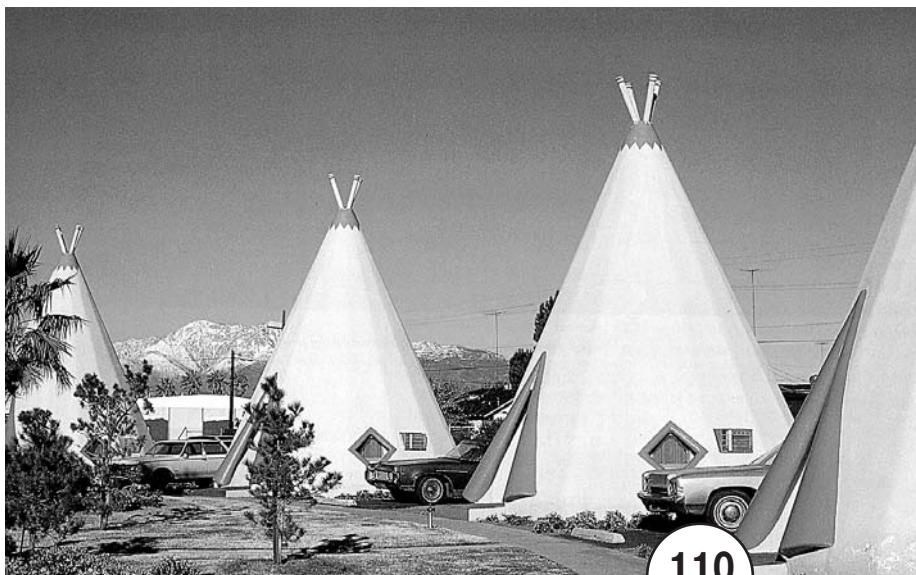
Расторжение договора найма может быть как по инициативе нанимателя, так и по инициативе домовладельца.

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

Чрезвычайно важен вопрос *выселения* из квартир. Как правило, выселить квартиросъемщика можно только по суду.

За примером обратимся к австрийскому опыту [10].

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



ПРЕЗЕНТАЦИЯ

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

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

- Квартиросъемщик не платит квартплату (арендную плату).

- Квартиросъемщик наносит вред (разрушает) квартиру или какие-то ее части или здания.

- Его поведение регулярно и сильно нарушает покой соседского сообщества (жителей дома) (например, не убирается в квартире, в которой живет, что приводит к воню во всем доме, или принимает ванну, не заботясь о том, что по его вине вода заливают нижние квартиры).

- Совершает противоправные действия против собственности или морали или непосредственно домовладельца или других квартиросъемщиков в этом доме или иных лиц, проживающих с ним в квартире.

- Если квартиросъемщик уехал из квартиры и сдал ее еще кому-либо.

- Если квартиросъемщик не использует квартиру согласно договору.

- Если собственник квартиры или члены его семьи более нуждаются в этой квартире, чем квартиросъемщик, или если это нанесет больший вред владельцу квартиры, чем квартиросъемщику.

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

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

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

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

Близкая ситуация и в других городах и странах. Например, в **Нью-Йорке** Жилищный суд (Housing Court) слушает в год в среднем по 25 000 дел о выселении.

Как видно из списка причин выселений, на первом месте (и это практически во всех странах) стоит неуплата квартплаты. Вопрос только, сколько месяцев наниматель может не платить, прежде чем наймодатель обратится в суд или просто выкинет нанимателя на улицу. В **Эстонии** и **Латвии** этот срок составляет три месяца, в России — шесть месяцев. Например, в **Канаде** если житель запоздал с квартплатой на три недели, то домовладелец уже имеет право обратиться в суд, заплатив при этом серьезную пошлину, а извещение о выселении должно быть представлено квартиросъемщику за 20 дней.

сейчас уже используется, но пока еще достаточно редко. И муниципалитеты не готовы к ведению таких дел, и переселенческого фонда нет, жилищных судов нет, и так далее. Однако постепенно эта практика накопится...

Правила проживания

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

Например, в **Германии** поведение жильцов любого дома регламентируется установленным в доме порядком (Hausordnung). Hausordnung, в свою очередь, базируется на общих правилах поведения жильцов, установленных общегосударственными или общеземель-

В Ирландии запретили сдавать жилье без туалета и возможностей для стирки. То есть нельзя будет сдавать традиционную «жилую комнату» (bedsit), которая совмещает в себе спальню и кухню, но не имеет «своей ванной» или «своего туалета»

В Канаде в ряде случаев жильцы имеют право и возможность исправить положение в течение определенного количества дней. Чтобы избежать выселения (например, если проблема заключается в неуплате квартплаты), то жильцу предоставляется 14 дней на оплату задолженности, если проблема заключалась в повреждении жилья, беспокойстве соседей, создании трудностей для других жильцов или перенаселенности квартиры, то квартиросъемщику дают 7 дней на ликвидацию созданных им проблем.

Есть еще некоторые особенности выселения в разных странах. Так, в **Польше** законодательство запрещает выселение родителей с детьми в «холодное время года», такая же норма существует и во **Франции**.

В России также довольно трудно выселить человека из муниципальной квартиры. На протяжении десятков лет никто никого нигде не выселял. С вступлением в силу нового Жилищного кодекса выселение квартиросъемщика из муниципальной квартиры возможно, если квартиросъемщик не оплачивал квартиру в течение 6 месяцев, только по суду и с предоставлением ему жилья «по нормам общежития», то есть 6 квадратных метров на человека. Норма эта

ными условиями эксплуатации дома (Allgemeine Geschäftsbedingungen). Это — правовая база всех межквартирных споров. Они предусматривают, в частности, следующие условия:

- Тишину днем, с 13.00 до 15.00, и, естественно, ночью, с 22.00 до 8.00 утра.

- Лестницы и лестничные пролеты являются общественными площадками, поэтому оставлять на них детские коляски или выставлять обувь перед дверью квартиры не допускается; на общественных местах для парковки детям играть не разрешается; не рекомендуется принимать душ в период с 22.00 до 7.00 утра. Исключение делают лишь для работающих посменно.

- Мусор, который дети оставили после себя в общественных местах (холл, лестничные площадки, лифт), должны убрать либо они сами, либо родители; разумеется, нельзя хлопать дверьми и носиться по лестницам, даже звуки в квартире, в том числе и детский смех, должны быть такими, чтобы не мешать при этом другим жильцам дома. Так обстоит дело с законодательством. Причем это далеко не все положения [11].

В **Канаде** также существуют стандартные договоры найма. К стандартному договору найма частный домовладелец имеет право добавить любые условия, которые будут отражены в

ПРЕЗЕНТАЦИЯ



В Голландии правительство ежегодно устанавливает, на сколько может быть повышена квартплата.

Жилищный фонд ранжируется исходя из его качества, и на основе этого устанавливается возможная цена за квадратный метр

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

Достаточно часто предметом спора домовладельца и квартиросъемщика, особенно квартиросъемщика-иммигранта, бывает вопрос установки на стене дома спутниковой антенны. Для квартиросъемщика вопрос антенны — это вопрос его права на информацию на родном языке, для домовладельца — это вопрос внешнего вида здания,

особенно если здание выходит на проезжую часть. Если дело доходит до суда, то вопрос о праве иностранцев на установку спутниковой антенны с целью приема телевизионных программ на своем родном языке суд решает, как правило, в пользу квартиросъемщиков.

Весьма ценят на Западе добрососедские отношения. Многие правила указывают на это специально, а домовладельцы сами стремятся удержать «хороших» квартиросъемщиков: могут пойти на уступки со сроком квартплаты или даже снизить ее. На их взгляд, «хорошего квартиросъемщика» нужно беречь. При этом все стремятся избавиться от склочников, тех, «кто добивается правды» и создает конфликты с соседями.

В австралийских документах для нанимателей специально подчеркивается: «учитывайте права соседей. Как наниматель жилья вы обязаны не нарушать покой, комфорт и личное пространство соседей» [12].

В Чехии в стандартном договоре найма прописан пункт, согласно кото-

рому, наниматель квартиры обязан пользоваться квартирой и общими пространствами дома «как положено и с уважением прав остальных нанимателей и домовладельца»; более того, согласно Гражданскому кодексу страны нарушение «добрых нравов» является достаточным основанием для выселения нанимателя.

Довольно много ограничений существует и на содержание в многоквартирных домах животных. Например, в **Германии** разрешается содержать «мелких домашних животных». К подобным животным относятся канарейки, волнистые попугаи, хомяки, декоративные крысы, морские свинки, черепахи, рыбки, кролики (в Германии последних содержат часто как домашних животных), поскольку они не мешают и не могут навредить соседям. Не требуется согласия домовладельца для содержания в квартире неядовитых змей типа удавов, питонов, анаконд и т. п., причем независимо от их размера и количества. Однако для более опасных (по мнению судей, а не зоологов) пауков-птицеедов такое разрешение требуется. Содержание в квартирах более экзотических видов, типа крокодилов или обезьян, запрещено законом об охране животных.

Юристы настоятельно рекомендуют спрашивать (письменно!) у домовладельца разрешение на содержание собаки. Исключение сделано только для собак-поводырей для слепых жителей. Закон запрещает, к примеру, содержание в квартире более двух кошек. И еще множество всяких ограничений, которые направлены на то, чтобы ваши животные не мешали комфортному проживанию соседей [13].

В тех странах, где есть сильные и влиятельные организации квартиросъемщиков, как в **Швеции** или **Великобритании**, где есть локальные организации (на уровне одного многоквартирного дома), такие правила совместного проживания разрабатываются с участием организаций жителей. Например, несколько лет назад специальный конкурс на модельный договор найма в **Англии** выиграла организация квартиросъемщиков графства Киркли — Kirkly Federation of Tenants and Residents Association.

Так как в нашей стране договоры найма как в муниципальном жилье, так и при найме частной квартиры до недавнего времени были мало распространены, мне кажется полезным обратить внимание читателя на очень подробные житейские, практические комментарии и советы на русском языке о найме квартиры в Германии, которые касаются всех сторон жизни в съемной квартире и могут помочь из-

ПРЕЗЕНТАЦИЯ

бежать множество неприятностей и конфликтов как между нанимателями и квартиросъемщиками, так и между соседями [14].

В России договоры найма (аренды) квартиры у частных лиц можно найти на сайтах различных риелторских компаний.

Про законодательство, регулирование квартплаты и жилищные суды

В очень многих странах мира есть специальное законодательство, регулирующее отношения между нанимателями и домовладельцами, которые, как показывает многолетняя практика, как правило, чрезвычайно конфликты.

Во многих странах мира всегда существовал контроль в сфере арендного жилья. Он касался размеров квартплаты, качества съемных квартир и условий найма. Некоторые из них совершенно бесспорны – например, соблюдение правил противопожарной безопасности, однако другие могут вызывать сомнения.

В некоторых странах права квартиросъемщиков весьма велики и, например, крайне трудно выселить квартиросъемщиков в **Германии**. В других странах, например в **Италии**, контракты обычно очень продолжительные и домовладельцы обязаны такой контракт продлить, если квартиросъемщик хочет продолжать у него жить.

Существуют и определенные стандарты для жилья, которое сдается. Недавно в **Ирландии** совсем запретили сдавать жилье, которое не имеет собственного туалета и возможностей для стирки. Таким образом, в Ирландии нельзя будет сдавать традиционную и весьма распространенную «жилую комнату» (bedsit), которая совмещает в себе спальню и кухню, но не имеет «своей ванной» или «своего туалета».

Однако гораздо более важным, чем все эти правила, является существование рент-контроля, который предполагает, что размер квартплаты устанавливается по одинаковым правилам (и размеру) для всех или для живущих квартиросъемщиков и может быть изменен только в соответствии с рядом весьма жестких правил.

В 1923 году консерваторы в Великобритании начали сворачивать прогрессивную жилищную политику послевоенного времени и приняли закон «О замораживании квартплаты» (Chamberlain's Rent Restriction Act), который замораживал квартплату для живущих квартиросъемщиков, но разрешал поднимать квартплату при вселении новых квартиросъемщиков. Это привело к тому, что домовладельцы

стали искать любые причины разорвать старый контракт и выселить живущую семью из квартиры (дома), а при вселении новых жильцов поднять квартплату. С августа 1923 года по март 1924 года было более 35 000 случаев обращений домовладельцев в суд, 21 000 решений суда о выселении и 3835 случаев действительного выселения семей. Эти цифры на самом деле занижают размер кампании, принятной домовладельцами, так как многие квартиросъемщики выезжали до того, как домовладельцы начинали их притеснять.

Идея рент-контроля – ограничить повышение квартплаты на весь период или на какое-то время. Утверждают, что такая практика защищает квартиросъемщиков. Домовладельцы в этой ситуации проигрывают, поскольку не могут поднимать квартплату, хотя в ряде случаев утверждается, что рент-контроль специально направлен на то, что-

- увеличивает спрос на жилье;
- снижает поступление на рынок нового жилья;
- снижает качество содержания жилищного фонда;
- снижает общее качество жизни в микрорайонах за счет наличия деградирующего жилищного фонда;
- повышается квартплата в нерегулируемом секторе;
- снижается мобильность квартиросъемщиков;
- развиваются другие формы обеспечения жильем, вместо аренды.

Все это самые известные, общие и общепринятые положения среди экономистов. Эта ситуация характерна тогда, когда «потолок» возможной квартплаты за квартиру ниже рыночного уровня. Когда вводится рент-контроль, то ограниченная квартплата отталкивает инвесторов от вложений в арендную недвижимость, сокращая тем самым строительство нового

В Италии увеличение квартплаты может составить только 75 процентов от ежегодного роста среднего индекса стоимости жилья. Договор найма может действовать четыре года, и квартиросъемщик имеет право продлить его еще на четыре года на тех же условиях. После этого по суду квартиросъемщика можно и выселить, однако процедуры такого расторжения договора найма очень длительны и результат не гарантируется

бы все было справедливо по отношению к домовладельцам.

Такой доброжелательный подход к рент-контролю является классическим примером «мягкого типа капитализма», который делает Европу притягательным местом (лучшим местом) для жизни.

Но так ли это на самом деле? Рент-контроль, даже в своих самых «мягких» формах, на практике помогает немногим квартиросъемщикам, тогда как мешает многим. Неудачниками в этом случае становятся многие потенциальные квартиросъемщики, которые хотели бы снять жилье. Можно сказать – все потребители жилья и общество в целом. Невозможно описать все виды рент-контроля, однако можно сказать, что Европа выиграла бы, если бы его было меньше.

Обычная (типичная) критика рент-контроля – рент-контроль не популярен в экономической теории на том основании, что он

арендного жилья, сокращает вложения в содержание существующего арендного жилья, ведет к ухудшению других жилищных услуг, которые обычно предоставляют домовладельцы.

В этом контексте стоит обратить внимание на разницу между жилищами с точки зрения качества услуг. Рент-контроль может фиксировать цену на сдачу жилища, но не контролирует цену жилищных услуг, качество которых соответственно снижается. Это не сразу можно заметить, поскольку должно пройти какое-то время, чтобы жилые строения обветшали, особенно если они относительно новые. Однако различные эмпирические исследования показали, что все-таки это может случиться довольно скоро, поскольку покраска зданий и содержание внутреннего оборудования составляют большую часть расходов домовладельца на содержание (обслуживание) дома и требуют постоянных вливаний.

Чем меньше средств вкладывается в содержание строения, тем хуже оно выглядит и тем больше снижается

ПРЕЗЕНТАЦИЯ

его стоимость. Весь микрорайон становится неухоженным, более состоятельные квартиросъемщики уезжают, что приводит к еще большим местным проблемам.

Нехватка жилья является результатом двух процессов. Когда вводят рент-контроль, существующая потребность в дешевых жилищах не удовлетворяется, потому что новые арендные жилища не строятся и не поступают на рынок. В то же самое время новая низкая квартплата стимулирует новый спрос жилья, где рент-контроль не введен, то сокращение введения нового арендного жилья в контролируемом секторе приведет к повышению спроса и в этом — не контролируемом — секторе, а следовательно, неизбежно приведет к новому повышению квартплаты.

В Нью-Йорке с 1965 года уровень повышения квартплаты в специальном жилищном фонде — квартирах с регулируемой квартплатой — устанавливает Совет по арендным ставкам. В Швеции частные домовладельцы не имеют права поднимать квартплату ощутимо выше, чем на аналогичные квартиры в муниципальном доме

Квартиросъемщики, которые живут в таком рент-контролируемом жилье, менее мобильны, потому что они вряд ли найдут другую квартиру по этой цене, ибо таких квартир все время не хватает. После переезда им придется платить более высокую квартплату. Таким образом, они как бы «заперты» в их нынешнем «контролируемом» жилище.

С точки зрения общества, есть иные «общественные» потери, связанные с перераспределением «льгот» между квартиросъемщиками и домовладельцами и между нынешними и будущими потенциальными квартиросъемщиками.

Нельзя сказать, что квартиры занимают те, кто больше всего в них нуждается и больше всего готов за них платить. Наоборот, «безопасность» (сохранность) найма ныне живущими квартиросъемщиками (а это одна из классических черт рент-контроля) приводят к тому, что основными «благополучателями» становятся те квартиросъемщики, которые сегодня, именно сегодня, занимают квартиру. Им совершенно нет нужды «больше всех нуждаться» или «больше всех хотеть» эту квартиру. И не будет в будущем.

Например, они занимают большую площадь, чем им нужно (когда дети уже выросли и уехали), но они продолжают жить в большой квартире,

поскольку платят ту же сумму. Новые семьи, которые выходят на арендный рынок и готовы платить за арендное жилье больше, число которых растет, не могут получить арендное жилье.

Вопросы распределения прибыли весьма важны, поскольку часто говорят, что рент-контроль позволяет перераспределить «неразумную» прибыль от домовладельца к квартиросъемщику. Но домовладельцы *вовсе не обязаны быть домовладельцами*, и они хотят быть в этой сфере ровно до тех пор, пока зарабатывают прибыль. Если их заработки выше, чем необходимые вложения в содержание этой недвижимости, они будут в нее вкладывать. Если нет, они уйдут из этого сектора, поскольку рент-контроль не дает им получать прибыль. Если «запретить»

контролируемое жилье в арендном секторе, через механизм «сохранения найма за живущим жителем», то домовладельцы столкнутся с сокращением стоимости недвижимости и могут попытаться избавиться от нее, например продав ее квартиросъемщику. В этом случае количество арендного жилья также сократится.

Многие квартиросъемщики, которые выиграли от осуществления рент-контроля в **Нью-Йорке** и **Лос-Анджелесе**, **Париже** или **Копенгагене** на самом деле не были бедными людьми.

Что бывает с жилищной потребностью, которая более не удовлетворяется арендным сектором жилья, потому что там действует рент-контроль?

Одна возможность была отмечена — эта потребность будет удовлетворена на нерегулируемом сегменте этого рынка, далее — рост квартплаты, и снижение жилищных стандартов, поскольку в этой «зоне» недвижимость становится более дорогой.

Но есть и другой сценарий — больше людей уйдут в сектор собственного жилья, чем это было бы без рент-контроля. Например, в такой ситуации со всеми проблемами и тяготами выплат по ипотеке молодые люди столкнутся на гораздо более раннем этапе

своей жизни, чем они бы хотели. Влияние ограничения размеров зоны частного арендного жилья в целом на обеспечение жильем и общественные расходы (Общества) могут быть весьма ощутимыми. В развивающихся странах рент-контроль приводит к появлению сквоттерства [15] и больших «неформальных» поселений, потому что потенциальные квартиросъемщики не могут снять арендное жилье.

Когда правительство может позволить субсидировать жилье, возрастают и требования борьбы с нехваткой жилья и предоставления дешевого жилья. Неудивительно, что в Европе увеличение субсидируемого (социального) жилья, предоставляемого правительством и неприбыльными организациями, часто сопровождается жестким рент-контролем в частном жилищном арендном секторе. Это приводит к сокращению поставок на рынок частного арендного жилья хорошего качества.

Стандартная модель рент-контроля — это установка квартплаты на уровне ниже рыночного для всех, а затем проверки этих значений.

Существует и другая модель рент-контроля, распространенная в Европе.

Когда квартиросъемщик снимает квартиру, уровень квартплаты определяется просто путем переговоров между квартиросъемщиком и домовладельцем, то есть на уровне наиболее распространенной цены на свободном рынке. Однако после этого увеличение квартплаты для живущих нанимателей ограничивается определенными рамками (как правило, это увеличение соответствует уровню инфляции, что означает, что уровень квартплаты фиксирован безотносительно к тому, как увеличились цены на рынке найма. Это обеспечивает для жителя стабильность найма. Продолжительность (стабильность) такого найма различается в разных странах и может быть от нескольких лет до пожизненного найма или даже переходить к родственникам.

Масштаб эффекта такого рент-контроля зависит от того, насколько регулируемая квартплата старых квартиросъемщиков отличается от квартплаты на свободном рынке. Если разница не очень велика, то и эффект будет ограниченным. Но в ситуации, когда квартплата и цены на недвижимость быстро растут, воздействие может быть весьма существенным.

Отдельные районы могут быть более популярными или потребность в квартирах на рынке может сильно вырасти. Без рент-контроля квартплата для всех будет расти так, как того требует рынок. С рент-контролем будет наблюдаться быстрый рост квартплаты только для потенциальных квартиро-

съемщиков. Это довольно сильная форма рент-контроля, которая защищает только живущих квартиросъемщиков. Последствия уже обсуждались: менее доступны квартиры, весь выигрыш получают старые квартиросъемщики, в проигрыше – потенциальные.

С одной стороны, домовладельцы предпочитают сдавать квартиры на относительно короткий срок, поскольку им легче поднять квартплату для новых жителей. С этой точки зрения для домовладельцев самыми желанными квартиросъемщиками являются молодые, мобильные и менее требовательные жители, которые снимают квартиры на относительно небольшой срок.

С другой стороны, они предпочитают сдавать квартиры на длительный срок «хорошим» квартиросъемщикам. Хорошие квартиросъемщики платят квартплату, сотрудничают с соседями и хорошо относятся к чужой собственности, а потому снижают расходы домовладельца на содержание жилья и его риски. Однако такие квартиросъемщики могут столкнуться с ситуацией снижения качества услуг и содержания помещений, вызванной желанием домовладельца снизить свои расходы.

Посмотрим на типичные модели рент-контроля в ряде западноевропейских стран

1. Дания. Здесь цены устанавливаются исходя из реальных расходов и небольшого уровня прибыли, так что цены ниже рыночных, особенно в очень дорогих районах.

2. Швеция. Здесь существует система регулирования и определения квартплаты через ежегодные переговоры между организациями квартиросъемщиков и домовладельцами. Причем квартплата должна быть сопоставима с квартплатой в муниципальном жилье, и частные квартиросъемщики могут обратиться в жилищный суд, если квартплата в их доме серьезно выше, чем в аналогичных домах.

3. Нидерланды. Здесь правительство ежегодно устанавливает, на сколько может быть повышена квартплата, причем это повышение базируется на ежегодном уровне инфляции. Кроме того, жилищный фонд ранжируется исходя из его качества, и на основе этого устанавливается возможная цена за квадратный метр. Это регулирование применяется практически ко всему социальному жилищному фонду, который находится у жилищных ассоциаций и частным арендным домам, за исключением очень небольшой части элитного арендного жилья, где действуют чисто рыночные механизмы.

4. Франция. По поводу квартплаты квартиросъемщик и домовладелец свободно договариваются, когда квартира сдается в новом или отремонтированном доме, а дальнейшее повышение привязано к официальному индексу, известному своей аббревиатурой IRL – Indice de Référence des Loyers.

5. Германия. Квартплата устанавливается по результатам переговоров квартиросъемщика и домовладельца. Потом идет контроль за повышением квартплаты, и повышение возможно на уровень инфляции или должно быть сопоставимо с квартплатой в аналогичных домах, где квартплата была ранее установлена на определенный период, обычно на четыре года. Таким образом размер квартплаты в целом зависит от большого количества старых и длительных договоров найма, нежели от небольшого числа новых. Но и здесь есть ограничения, поскольку за три года квартплата не может быть повышена более чем на 20 процентов.

6. Италия. При найме квартиры первый раз идет свободный торг от носитель-

но размеров квартплаты, а позднее увеличение может составить только 75 процентов от ежегодного роста of the cost of living index annually. Договор найма может действовать четыре года, и квартиросъемщик имеет право продлить его еще на четыре года на тех же условиях. После этого по суду квартиросъемщика можно и выселить, однако процедуры такого расторжения договора найма очень длительны и результат не гарантируется.

7. Швейцария. Первоначально размер квартплаты устанавливается на рыночном уровне, и затем она растет в соответствии с уровнем инфляции.

Из приведенных примеров видно, что основные отличия принципов (типов) рент-контроля в различных странах связаны, во-первых, с тем, как, собственно, устанавливается квартплата первоначально – в соответствии с рыночным уровнем или нет, во-вторых, как она меняется со временем, в-третьих, влияют ли все изменения только на новых квартиросъемщиков или только на уже живущих

Датская, нидерландская и шведская системы серьезно влияют на рынок арендного жилья для всех квартиросъемщиков. В других системах снижение квартплаты сильно зависит от продолжительности найма и разрешенного уровня повышения квартплаты.

Те страны и города, где найм более популярен, сильнее страдают от рент-контроля – **Амстердам, Стокгольм, Копенгаген, Париж...**

Все это снижает мобильность населения в целом, особенно среди сегодняшних нанимателей, потому что, как только они уедут в новое место,





Совсем недавно – в 2008 году – появился жилищный суд и в Южной Африке. Здесь Арендный жилищный суд – независимая организация, назначаемая министром жилья провинции для того, чтобы обеспечить стабильность арендного жилищного сектора и решать споры между домовладельцами и квартиросъемщиками с наименьшими потерями и неудобствами для спорящих сторон.

потеряют преимущества низкой квартплаты.

В Нью-Йорке с 1965 года действует Совет по арендным ставкам, который устанавливает уровень повышения квартплаты в специальном жилищном фонде – квартирах с регулируемой квартплатой.

В Швеции арендная плата в муниципальных домах основана на покрытии необходимых расходов (cost-price principles). А частные домовладельцы не имеют права поднимать квартплату ощутимо выше, чем на аналогичные квартиры в муниципальном доме.



Особое место в регулировании различных жилищных споров занимают жилищные суды. Это уже не новый институт, набран интересный опыт в разных странах, о чем пока нам приходится только мечтать. Познакомимся хотя бы кратко с опытом других стран.

Интересен и полезен опыт Швейцарии. Там с 1936 года существует специальный жилищный суд (Регулирующий трибунал) для квартиросъемщиков и владельцев квартир. В заседании принимают участие два судьи, один из них представляет интересы владельцев квартир, другой отстаивает права квартиросъемщиков. В отличие от любых других судебных инстанций этот трибунал работает бесплатно. 1990 год стал годом успеха, когда этот трибунал смог так же вносить поправки в федеральное законодательство Швейцарии.

В Швеции уже много лет существующий жилищный суд состоит из трех человек: профессионального юриста (он является государственным служащим), представителя собственника жилья и представителя квартиросъемщика, которым обычно и бывает представитель Шведского союза квартиросъемщиков.

Целью создания жилищного суда является проведение быстрого и справедливого разрешения конфликта, который в противном случае может в общем суде рассматриваться месяцами, если не годами. В офисе каждого такого суда работает от трех до пяти человек, которых назначают сроком на три года с возможностью продления договора еще на три года. Работает стряпчий, адвокат, специалист по вопросам недвижимости, а также специалист по вопросам найма жилья. Все они назначаются министром по жилищным вопросам. Кроме того, есть еще инспекторы, технические советники и административные работники.

Этот же суд имеет полномочия разбирать жалобы, связанные с неплатежами, возвратом залога, нарушением частной жизни квартиросъемщика, перенаселенностью, незаконным изъятием вещей квартиросъемщика, дискриминацией квартиросъемщика со стороны домовладельца, проблемами с шумными соседями, качеством услуг и так далее.

Если возникает спор между домовладельцем и квартиросъемщиком, каждый из них может обратиться в суд, пошлав жалобу обычной почтой, электронной почтой или факсом или обратившись лично в ближайшее отделение жилищного суда. Специальный сотрудник заводит «дело» и информирует стороны о дате слушаний. На этом этапе ответчик может подать встречный иск. Здесь в дело вступает судебный посредник, который пытается помочь сторонам найти решение, которое удовлетворит обе стороны. Если посредничество не привело к положительным результатам, тогда уже дело рассматривается собственно жилищным судом. Обычно суд принимает решение в тот же день.

Примечания

1. Бончак-Кухарчик Ева. Под одной крышей. Варшава, 2007, с. 15.

2. По договору найма одна сторона – собственник жилого помещения (наймодатель) – обязуется предоставить другой стороне (наимателю) жилое помещение в пользование для проживания в нем (Ст. 671 Гражданского кодекса Российской Федерации). Собственник жилого помещения вправе предоставить принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма или на ином законном основании. А также юридическому лицу на основании договора аренды (В соответствии с п. 2 ст. 30 Жилищного кодекса Российской Федерации).

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

4. Страна Квартиросъемщиков // www.getgas.ru.

5. America's Rental Housing – Homes For a Diverse Nation. The American Housing Survey. The U.S. Department of Housing and Urban Development, Washington, 2006.

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

7. По материалам Общероссийского опроса населения от 2 – 3 сентября 2006 года (100 населенных пунктов, 44 субъекта Российской Федерации, 1500 респондентов). Цит по: Вовк Е. Аренда жилья. Социальная реальность, № 56 2007 г. www.socreal.fom.ru/english/?link=ARTICLE&aid=385.

8. Элитное жилье: кто снимает и кто сдает? Сентябрь 2008 года // www.vsedoma.km.ru/view/?mode=article&id=7b7f61f7-1594-409e-8a71-b36b46fa67e5.

9. Закон о владельце-наймодателе и съемщике // www.russianseattle.com/consumer_help/housing_landlord_tenant.shtml.

10. Использованы материалы Австрийского национального союза квартиросъемщиков // www.mietervereinigung.at.

11. Проблемы с соседями: права жильцов // Немецко-Русская Газета 01-11-1998 // «Германия по-русски! Die Russische Community» <http://faq.germany.ru>.

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

13. Квартиры, которые мы выбираем, или О немецком жилищном праве // www.vorota.de/web601.AxCMS#content.

14. Там же.

15. Захваты чужого пустующего жилья.