

Бесплатного жилья больше не будет

Правительство решило окончательно отказаться от советской практики социального найма квартир. Ей на смену придут доходные дома с некоммерческой арендой жилья.

Правительство России утвердило перечень мероприятий для создания арендного рынка доступного жилья, по сути, «дорожную карту». Ответственными за реализацию назначены Минрегион и Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) и некоторые другие ведомства. Предполагается, что семь пунктов перечня будут способствовать «формированию рынка доступного арендного жилья и развитию некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода».

Таким образом, правительство выполнило один из пунктов недавно утвержденной «дорожной карты» строительства. Этот пункт предусматривал, что Минрегион и ряд других ведомств должны внести в правительство документ о комплексе мер, направленных на развитие рынка арендного жилья.

Напомним, сначала планировалось, что бесплатная приватизация закончится в 2011 году, но Госдума перенесла срок вступления закона в силу на 2013 год. Вместе с приватизацией исчезнет и такой вид отношений как социальный найм, так как он как раз и позволял бесплатно стать собственником квартиры.

В Советском Союзе практически все жилье находилось в собственности у государства и сдавалось в аренду. Собственниками были лишь те, кто владел частными домами и квартирами в немногочисленных кооперативах. Массовая бесплатная приватизация, которая длится более 20 лет, с 1991 года, привела к тому, что 80% всех россиян, проживающих в многоквартирных домах стали собственниками.

В большинстве стран Европы процент собственников жилья намного ниже. Зато там значительно сильнее, чем в России, развита социальная поддержка населения в форме предоставления жилья в наем по льготной цене. В России же такого жилого фонда де-факто нет. Но скоро, возможно, будет, если верить принятому правительством документу.

Осталось построить и сдать в аренду

Новая концепция предполагает, что государство будет строить жилье с целью сдачи его в аренду неимущим гражданам. Из приложения к постановлению ясно одно — государство готово идти на предоставление застройщикам льготных земельных участков, специального налогового режима и кредитования, чтобы создать такой жилой фонд.

АИЖК предписано внести в свой устав изменения, «предусматривающие осуществление деятельности по развитию рынка арендного жилья, в том числе по рефинансированию ипотечных кредитов (займов) юридическим лицам на цели приобретения (строительства) жилья для сдачи его в наем».

В закон предполагается внести такие изменения, чтобы была возможность предоставлять «земельные участки для жилищного строительства организациям, осуществляющим строительство и предоставление жилых помещений на условиях некоммерческого найма». Среди ответственных ведомств — Минэкономразвития, Минрегион, Минфин и ФАС.

Проведение общероссийского совещания по вопросам развития рынка арендного жилья пройдет до конца года, скорее всего, там и будут объявлены подробности реализации задуманного. Пока же известно только то, что заниматься некоммерческим наймом будут вполне коммерческие управляющие компании.

У экспертов больше вопросов, чем ответов

«Попытки создать государственные или муниципальные доходные дома проваливались по той простой причине, что чиновники не знают правил игры на рынке аренды. Всем известен проект доходного дома господина Лужкова в Николоворобьинском переулке. И где он теперь?» — задается вопросом гендиректор биржи недвижимости «АгентОН» Сергей Смирнов. Он напоминает, что в этом доме квартиры сдавались по

цене намного выше среднерыночных.

«Современный рынок аренды жилья является стихийным. Не секрет, что большинство граждан, сдающих жилье, не декларируют доходы, не заключают договоров. Поэтому конкурировать здесь добросовестным инвесторам, которые платят налоги, достаточно сложно. Стоимость строительства высока, рентабельность аренды гораздо ниже, чем рентабельность продажи. Но даже те немногие арендные проекты, которые были реализованы, показывают, что доступного и дешевого жилья от аренды в современных российских условиях ждать не приходится», — пояснил BFM.ru Максим Мозгов, юрист международной юридической компании «CMS, Россия».

«Планы передавать недвижимость специальным управляющим компаниям вызывают у меня улыбку. Бизнес-процессы по сдаче жилья в аренду весьма хлопотны. Приведу пример, есть девелоперская компания ПИК, а есть УК «ПИК-Комфорт», которая сегодня с гордостью заявляет об успешности управления семью сотнями зданий. Сколько они строили такую компанию? А ведь они только управляют зданиями, где все квартиры проданы, а сдача тех же квартир в аренду добавила бы множество постоянных хлопот и потребовало бы увеличения штата в несколько раз», — сомневается Сергей Смирнов.

«В Москве недостаточно площадок, где можно было бы возвести значительные объемы такого жилья. Еще в 2009 году программа некоммерческой аренды рассматривалась как альтернатива предоставления социального жилья нуждающимся и давно стоящим в очередях. Другая проблема — нужно найти застройщиков, которые захотят заниматься таким строительством. Планируется, что компании-участники программы будут работать не ради прибыли, а за счет налоговых льгот, либо других преференций. Но до сих пор еще не готова концепция того, какие именно льготы смогут предоставить застройщикам, чтобы это стало им выгодно», — пояснила BFM.ru Мария Жукова, первый заместитель директора компании «МИЭЛЬ-Аренда».

Юридические тонкости, или куда выселять детей

«Формально закон не запрещает организациям иметь в собственности жилые помещения и сдавать их в аренду. Механизм такой аренды прописан в Гражданском кодексе в главе 35. Однако наличие самого механизма еще не означает, что он будет работать сам по себе. Чтобы он заработал, необходим, в первую очередь, интерес инвесторов. А в этом вопросе мы имеем пробел нормативного регулирования», — поясняет Максим Мозгов.

По его мнению, правительственный перечень направлен на то, чтобы создать инвесторам стимул для строительства такого жилья и одновременно создать для этих же инвесторов ограничения, чтобы жилье было дешевым.

Юристы считают, что важно учесть права арендодателей, так как если следовать нынешней букве закона, многих жильцов-арендаторов невозможно будет выселить даже при длительных неплатежах.

«Положений законодательства, мешающих введению некоммерческой аренды жилья вместо социального найма, достаточно много. Они касаются малообеспеченных граждан, инвалидов, совершеннолетних воспитанников детских домов и даже госслужащих. После принятия федерального закона на эту тему придется устранить возможные противоречия с другими положениями законодательства. И это должен быть достаточно подробный закон, определяющий стратегию и тактику в области предоставления жилья на достаточно большой временной период. Иначе его может ждать судьба нашей пенсионной реформы», — рассказал BFM.ru Константин Трапаидзе, председатель коллегии адвокатов «Вашь Юридический поверенный».

«Необходимо предусмотреть эффективный механизм, позволяющий арендодателям защищать их имущественные интересы при неплатежах со стороны жильцов. Это могло бы быть создание резервного фонда, страхование, и, в конечном счете, выселение в упрощенном (внесудебном) порядке при отсутствии платежей в течение определенного периода», — считает Мозгов.

Не надо ждать скорых перемен

По мнению Марии Жуковой, некоммерческие доходные дома в первую очередь будут возводиться в регионах. Когда технология будет отработана, возможно, ее используют для строительства в Москве. «В ближайшее время введение программы не сможет оказать существенного влияния на рынок коммерческой аренды, так как само по себе строительство дома происходит не быстро: дом нужно согласовать, найти площадку, найти застройщика и реализовать и сдать проект», — считает эксперт.

Сергей Смирнов тоже уверен, что в среднесрочной перспективе на рынке новые положения закона никак не отразятся: «Арендные ставки в таких городах как, например, Москва и Санкт-Петербург, формируются коммерческим рынком, здесь тон задают частные собственники, и государство им не конкурент. Чтобы изменить ситуацию, нужно «выбросить» на рынок значительный объем качественного арендного жилья».

Отметим, что власти уже много лет пытаются навести порядок на рынке аренды Москвы, где собственники квартир не платят налоги со своего дохода. Москва планировала, что за счет уплаты налогов в бюджет может поступать до 5 млрд рублей в год.

Кроме того, власти планируют запустить дешевую ипотеку — под 6% — для бюджетников, что тоже уменьшит круг потенциальных арендаторов для некоммерческого найма.

Автор: Артур Скальский © BFM.RU НЕДВИЖИМОСТЬ, РОССИЯ 👁 3852 14.09.2012, 10:37 📌 382

URL: <https://babr24.com/?ADE=108509> Bytes: 8648 / 8612 Версия для печати

👍 Порекомендовать текст

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

newsbabr@gmail.com

Автор текста: **Артур
Скальский.**

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)

Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: [@bur24_link_bot](#)

эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: [@irk24_link_bot](#)

эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: [@kras24_link_bot](#)

эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: [@nsk24_link_bot](#)

эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин

Телеграм: [@tomsk24_link_bot](#)

эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"

Телеграм: @babrobot_bot

эл.почта: eqquatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)