

СИСТЕМА АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ: ОПЫТ ГЕРМАНИИ

А.С. Шабальцова, студентка 2 курса БГТУ

Научный руководитель:
ассистент О.В. Бурдыко (БГТУ)

Одной из важнейших проблем современной экономики Беларуси является обеспеченность граждан жильем. Основными путями решения данной проблемы является предоставление нуждающимся в улучшении жилищных условий гражданам льготных условий приобретения жилой недвижимости в собственность, а также развитие системы государственного арендного жилья, что обуславливает актуальность темы исследования.

Институт государственного арендного жилья является достаточно новым явлением и постепенно развивается. Первые 11 тыс. кв. метров были сданы в эксплуатацию в 2012 году. К 2016 году в республике предполагается ввести в эксплуатацию порядка

1 млн кв. м арендного жилья. На сегодняшний день он насчитывает порядка 26,5 тыс. арендных квартир [1].

Создание государственного фонда арендного жилья повлекло за собой серьезные изменения во всей жилищной системе. Работа правительства опирается на Указ Президента Республики Беларусь от 16.12.2013 № 563 «О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений» [2]. Существует ряд проблем в сфере формирования и управления данной системой. Необходимо изучить зарубежный опыт с целью заимствования лучших практик. Примером может стать Германия, где доля арендного жилья составляет 53 % [1].

Органы власти должны поощрять строительство арендного жилья для различных групп населения [3]. Главная проблема белорусской модели – серьезная нагрузка на бюджет. Т. е. государство – собственник арендного жилья, в то время как в Германии собственники арендных домов – частные компании, которые могут получать субсидии и дотации, сдавая квартиру лицам, имеющим низкий доход. До

тех пор, пока не будет усовершенствована законодательная база в отношении частных застройщиков, строительством арендного жилья в Беларуси будет заниматься лишь государство.

В Беларуси забота об управлении арендным жильем, его эксплуатации и ремонте ложится на государство. В Германии такой проблемы нет – нагрузка на бюджет отсутствует.

В Германии стоимость коммерческой аренды регулирует рынок, цену социальной аренды – государство. В Германии размер арендной платы зависит от конъюнктуры рынка, и в то же время государство регулирует арендную плату. В течение 3 лет повышать арендную плату можно не более чем на 15 %, при этом имея веские основания для этого [1].

В Германии государство оплачивает аренду либо предоставляет субсидии тем квартиросъемщикам, которые не могут оплачивать арендную плату. В Беларуси стоимость государственного арендного жилья рассчитывается следующим образом: общий метраж квартиры умножается на 0,2 базовой величины и на коэффициент экономико-планировочной зоны, в которой находится дом (для Минска – от 0,5 до 1,5). Например, в Минске по улице Селицкого (5-я экономико-планировочная зона) арендная плата за однокомнатную квартиру составляет 772 020 рублей [4].

Рынок арендного жилья в Германии предполагает бессрочность. Права арендатора защищены даже больше, чем собственника. Периодически публикуются данные о стоимости аренды. Арендатор может обратиться в суд, который обязет собственника снизить оплату, если тот получает за аренду больше, чем «в среднем».

Действующие в Беларуси договоры найма типичные, но в них можно вносить дополнительные пункты [1]. В договоре должен быть прописан адрес и размеры квартиры, сдаваемой внаем, точное описание ее обстановки; количество лиц, пользующихся жилым помещением; размер арендной платы, дополнительные расходы, расходы по эксплуатации жилья, размер залога и прочие дополнительные пункты соглашения [3].

Чтобы оформить аренду на жилье в Германии, нужно оплатить залог, сумма которого не превышает 3 месячные платы. Можно положить необходимую сумму на сберегательный счет в банк или купить страховое поручительство за залог (70–100 евро в год) [5]. Из данного залога могут быть

удержаны средства на амортизацию и устранение ущерба.

В Германии существует общественная организация Союз квартиросъемщиков, объединяющий порядка 110 тыс. членов. Союз ведет большую общественную работу по представлению интересов квартиросъемщиков. Вступить в Союз может любой. Годовой взнос – от 40 до 80 евро [3]. В Беларуси таких организаций нет.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что арендное жилье в Беларуси имеет огромные перспективы развития. Для этого, чтобы создать эффективную систему, необходимо принять ряд мер, таких как:

- совершенствование законодательства в части защиты прав арендаторов;
- создание общественных объединений, которые будут отстаивать интересы квартиросъемщиков и арендодателей (как, например, Берлинский Союз квартиросъемщиков);
- развитие заинтересованности у частных компаний вкладывать капитал в строительство арендного жилья и, как следствие, снижение нагрузки на государственный бюджет.
- формирование арендной платы исходя из принципа доступности для населения, развитие системы арендных аукционов.

Литература

1. Аренда жилой недвижимости в Германии. Чем она отличается от аренды жилья в Беларуси? // Недвижимость на REALT.BY [Электронный ресурс]. – 2014. – Режим доступа : <http://realt.by/news/article/14302/>. – Дата доступа : 14.12.2014.
2. О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений : Указ Президента Республики Беларусь от 16.12.2013 № 563 // Нац. правовой Интернет-портал Респ. Беларусь. – 20.12.2013. – 1/14698.
3. Рекомендации по развитию рынка арендного жилья // Международная ассоциация менеджмента недвижимости в Беларуси [Электронный ресурс]. – 2014. – Режим доступа : <http://jildom.com/novosti/proekt-ibb-2014-2016/rezulattyi-proekta4/rekomendaczi-po-razvitiyu-ryinkaarendnogo-zhilya.html>. – Дата доступа : 14.12.2014.
4. С 1 января дорожает государственное арендное жилье // Onliner [Электронный ресурс]. – 2014. – Режим доступа : <http://realt.onliner.by/2014/12/31/arend-61/>. – Дата доступа : 21.01.2015.
5. Аренда жилья в Германии // Сервис бесплатных рассылок о Германии [Электронный ресурс]. – 2013. – Режим доступа : http://www.web-globus.de/articles/arenda_zhilya_v_germanii. – Дата доступа : 14.12.2014.