

РЕКОМЕНДАЦИИ **по развитию рынка арендного жилья**

V - ой международной конференции Международной ассоциации менеджмента
недвижимости в г. Минске, октябрь 2014

А. Возникновение арендного жилья.

1. Органы центральной и местной власти должны всячески поощрять строительство арендного жилья для различных групп населения, как один из основных способов удовлетворить конституционное право граждан на жильё.
2. Основным источником финансирования строительства арендного жилья со временем должны стать средства негосударственных организаций, как альтернатива использования в значительном объёме бюджетных средств.
3. Для привлечения частных инвесторов местные власти могут использовать налоговые и иные преференции.
4. Местные органы власти могут использовать такой инструмент для привлечения частных застройщиков арендных домов, как обязательство единого арендатора построенного объекта недвижимости по доказанным средним рыночным ставкам аренды. При этом местные органы власти предоставляют субарендаторам жилые помещения по ставкам аренды с понижающим коэффициентом (для социально незащищённых слоёв населения).
5. Регуляторами отношений в сфере арендного жилья, помимо местных органов власти, должны выступать некоммерческие объединения собственников жилья, арендаторов жилья, профессиональных управляющих жильём.

Б. Общие положения.

1. Арендное жильё должно передаваться съёмщику на кратковременный либо долговременный срок.
2. Пользование жилым помещением должно происходить согласно общепринятым правилам и законодательным предписаниям.
3. Арендное жильё может предоставляться в пользование как частными лицами и организациями, так и муниципальными предприятиями.
4. Арендное жильё может располагаться как в обычном многоквартирном доме, так и в доме, состоящем только из арендных квартир.
5. Квартиры в арендном доме могут принадлежать одному собственнику – в этом случае речь идёт о так называемом «доходном доме».
6. В случае, если все квартиры в многоквартирном доме имеют разных хозяев, такая форма собственности называется совместным домовладением.
7. Арендные дома должны служить разным целям:
 - социальным (решение жилищного вопроса для молодых семей, командированных специалистов, малообеспеченных граждан и т.д.);
 - коммерческим (апартаменты для туристов, гостевые дома для путешествующих семей, долгосрочная аренда для всех заинтересованных и др.)
8. Договор об аренде жилья должен заключаться как на определенный срок (например, молодой специалист планирует жить в данном городе 3 года), так и бессрочно. Необходимо предусмотреть, что если договор аренды жилого помещения не имеет указания о сроке аренды, то он является бессрочным.
9. Расторжение договора одной из сторон должно происходить в зависимости от срока действия договора. В случае заключения бессрочного договора договорные отношения должны расторгаться только из-за нарушения договора одной из сторон, либо в единственном случае, когда собственник жилого помещения нуждается в арендуемом жильё для собственного проживания.

В. Договор об аренде.

1. Договор об аренде жилья должен быть единым для всей территории страны, соответствовать законодательству страны и являться надежной основой для бессрочных арендных отношений.
2. Договор должен фиксировать адрес и размеры квартиры, сдаваемой внаём, точное описание её обстановки, размер арендной платы, дополнительные расходы, расходы по эксплуатации жилья, размер залога и прочие дополнительные пункты соглашения. Другие формы договора в интересах сторон могут использоваться в том случае, если они не выходят за законодательные рамки.

3. В договор включаются стороны договора и количество лиц, пользующихся жилым помещением, описание жилья (указание количества комнат с обстановкой и прочие особенности жилого помещения, такие как общая площадь и площадь отдельных помещений, не входящих в состав самой квартиры, например парковочное место автомобиля, подвальное помещение и иные).
4. В договоре должен быть указан размер ежемесячной арендной платы, порядок оплаты сопутствующих расходов, коммунальных платежей.
5. Для защиты интересов арендодателя в договоре должен быть указан размер залога, рекомендуемый – сумма арендной платы за три месяца. Лучше, когда залог хранится на специальном банковском счету отдельно от средств собственника жилья, и проценты начисляются арендатору жилого помещения.
6. Оплата жилого помещения должна осуществляться только безналичным путём – для защиты интересов как арендодателя, так и арендатора (возможные судебные споры).

Г. Размер арендной платы

1. В большинстве случаев размер арендной платы должен зависеть от соотношения цены и предложения в каждом конкретном случае, а также от готовности съёмщика жилья выплачивать ежемесячно определенную сумму.
2. При этом ростовщичество в сфере арендного жилья должно ограничиваться законодательно. При развитом и состоявшемся рынке арендного жилья общее повышение арендной платы не должно превышать 15% в течение трёх лет.
3. Необходимо учитывать средний уровень арендной платы. Средний уровень арендной платы должны подсчитывать местные органы власти, ассоциации собственников жилья (ассоциации управляющих), ассоциации квартиросъёмщиков - во многих городах и крупных населенных пунктах сельского типа с целью получения ориентировочного представления об уровне арендной платы в зависимости от местоположения жилья, обстановки и других условий. Информация о среднем уровне арендной платы должна быть общедоступной.
4. При требовании о повышении арендной платы отдельным собственником жилого помещения ему необходимо представить арендатору доказательства состоявшегося повышения арендной платы в этом же доме.

Д. Въезд (заселение)

1. При въезде в арендную квартиру стороны совместно должны осматривать квартиру и составлять протокол.
2. В протоколе фиксируются показатели счетчиков, а также общее состояние жилья и его обстановки. Это необходимо для определения масштаба амортизации и ущерба при расторжении договора аренды.
3. Издержки по амортизации и устранению ущерба несет съёмщик квартиры. Данные средства могут быть удержаны из денежного залога.

Е. Спорные случаи

1. В случае возникновения споров между сторонами они разрешаются в судебном порядке, причем в случае необходимости решение суда может быть обжаловано в судах высшей инстанции.
2. Причиной возникновения спорного случая могут послужить дефекты в объекте аренды, возникшие по вине обеих сторон, неоплата арендной платы, побочных расходов, коммунальных услуг, залога и иное. Нарушение общественного порядка арендатором также может послужить причиной расторжения договора.
3. Нарушения договора и нецелевое использование квартиры, проживание большего числа людей, чем прописано в договоре, использование помещения для профессиональной деятельности, а также непристойное или агрессивное поведение в отношении собственника жилья и других жильцов, если сложившаяся ситуация представляет собой обременение либо угрозу жизни и здоровью, должны являться основанием для досрочного расторжения договора.
4. Если жалоба собственника жилья с требованием о прекращении арендных отношений судом удовлетворена, а съёмщик жилья всё же не покидает помещение, то в суд подаётся прошение об освобождении помещения. В случае положительного решения суда съёмщик квартиры может быть выселен из квартиры принудительно.

Ж. Проведение текущего и капитального ремонта

1. Съёмщик жилья должен смириться с фактом проведения необходимых и своевременных ремонтных работ, если они проводятся в разумном масштабе и в том случае, если о них было предупреждено заранее. Факт проведения ремонтных работ не является основанием для того, чтобы уменьшить размер арендной платы, если ремонтные работы не выходят за определенные временные рамки и создаваемые неудобства не переходят определенных границ.
2. Владелец должен иметь право осматривать объект жилой недвижимости с целью его контроля не реже раза в год. Об осуществлении такого визита владелец должен предупреждать съёмщика заблаговременно и согласовывать дату визита.
3. Съёмщик жилья должен с пониманием относиться к необходимости посещения владельцем объекта недвижимости.
4. Осмотр квартиры владельцем в отсутствие съёмщика жилья или без его ведома не должен (законодательно) разрешаться, кроме тех случаев, когда задержка представляет собой опасность (авария, задымление и т.д.).
5. Съёмщику жилья должно быть запрещено (законодательно) осуществлять изменения в объекте недвижимости. Такие изменения могут осуществляться только по договоренности с владельцем жилья при наличии его письменного согласия. Такое письменное согласие необходимо для урегулирования возможных споров, возникающих при проведении работ.

3. Обязательства собственника по поддержанию жилья в надлежащем состоянии

1. Съёмщик жилья обязуется путём проведения косметических ремонтов поддерживать жильё в надлежащем состоянии и должен нести расходы при их неисполнении, если такие ремонтные работы должны производиться собственником жилья. Косметический ремонт должен проводиться согласно законодательным предписаниям.
2. Съёмщик должен иметь право на уменьшение размера арендной платы, которое возникает при наличии дефектов в объекте недвижимости, приводящих к ухудшению характеристик данного объекта недвижимости. Для каждого вида дефектов органам юстиции необходимо составить соответствующий каталог, которым следует руководствоваться обеим сторонам при определении размера уменьшения арендной платы.
3. Съёмщик жилья через подписание договора должен давать письменное обязательство бережного обхождения с жилой собственностью и не предпринимать никаких действий, выходящих за рамки использования жилья.
4. В случае возникновения ущерба съёмщик обязан возместить все расходы собственнику. Сумма залога при этом может быть использована для возмещения ущерба.

Е. Передача жилья собственнику (выселение съёмщика).

1. При передаче жилья собственнику также должен осуществляться осмотр жилого помещения, при этом должно происходить сравнение с протоколом, составленным при въезде съёмщика. Совместно фиксируются показания счетчиков, и съёмщик возвращает владельцу ключи. На этом отношения аренды должны прекращаться.
2. Исключением должны являться неоплаченные счета по сопутствующим расходам, накопившиеся с момента последней оплаты до дня передачи жилья собственнику.
3. В случае наличия неоплаченных счетов должно быть произведено удержание соответствующих сумм из денежного залога съёмщика.
4. В ином случае денежный залог возвращается съёмщику жилья вместе с процентами.
5. Если средств денежного залога не хватает для того, чтобы покрыть расходы по задолженности за аренду жилья или за устранение возникшего ущерба, то съёмщик обязан оплатить все возникающие издержки (о чём он даёт письменные обязательства через подписание договора аренды до въезда в квартиру).