

*Вернер Меркель,
Председатель правления
Международной ассоциации
менеджмента
недвижимости.*



***Уважаемые Дамы и Господа,
нуждается ли Беларусь в
рынке арендного жилья?***

*Предупреждая ответ, скажу
"да".*

Хотя Беларусь примерно с 85% собственников квартир представляет очень высокую норму собственности, а в Германии число собственников около 42%, нужно считать, тем не менее, что цель стать собственником подходит не всем группам населения. Частная собственность на квартиру является предпочтительной формой. Но сдаваемая в аренду квартира - такой же востребованный продукт на рынке жилья.

Для этого имеются всевозможные причины, причем на переднем плане личная, подразумевающая право выбора. Иные причины связаны с практичностью и экономией. Свободные граждане выбирают вид жилья без какого-либо принуждения в рамках их возможностей, их жизненного представления и целей.

Практикуется и такой вариант, когда собственник квартиры живёт в арендуемой, а свою собственную сдаёт, и это может быть выгодно по экономическим причинам.

Очень важен вопрос в профессиональной подвижности – при перемене рабочих мест – или при переезде из села в город и наоборот. В этом случае, при перемене места жительства, собственность каждый раз не должна продаваться или покупаться, и рынок аренды жилья крайне необходим.

Как бизнес и индустрия может развиваться в регионах, которые предоставляют более благоприятные условия, если подходящие сотрудники не могут пользоваться уже имеющимися сдаваемыми внаем квартирами?

Опыт показал, что при отсутствии официального рынка аренды жилья очень быстро возникает неофициальный, чёрный рынок, который вздувает такие цены аренды, которые могут позволить себе только немногие. Таким образом, доходит до нежелательного социального неравенства, которое не может быть желаемым и терпимым со стороны государства.

Не регулируемый рынок жилья аренды производит естественно собственные законы, которые могут становиться непредсказуемы и создавать пользователю большие трудности.

Такой по меньшей мере „серый рынок“ существует уже, прежде всего, в Минске.

Имеются квартиры, которые частично сдаются внаем по громадным ценам аренды с произвольными условиями. При этом, по моим наблюдениям, предпочитают прежде всего иностранные съемщики, они финансово состоятельней и готовы нести дополнительные расходы. Разумеется, интересы нанимателей - граждан Беларуси таким положением на рынке аренды дискриминируются.

Поэтому официальный рынок жилья аренды больше чем крайне необходимо для Беларуси. И не только в Минске, а во всех городских областях страны. Однако, рынок аренды жилья предполагает законодательно закреплённые надежные общие условия.

К этому относится:

- Ассортимент свободных квартир в технически хорошем состоянии, который должен быть постоянно доступен общественности, например, через уведомления в ежедневных газетах или в Интернете.

- Понятное право аренды, которое представляет регулирующий механизм для уверенной аренды для обеих сторон, и съемщика и наймодателя, надежность достигается законодательством и поддерживается судебной практикой.

- Создание понятного договора о найме с вложенным описанием квартиры, прежде всего, о количестве жилых помещений, величины и описания вида использования, максимальной стоимости аренды и коммунальных услуг, а также залог аренды.

- Вид и объем необходимого ремонта при выписке (расторжении договора аренды) за счёт съёмщика квартиры.

- Профессиональное управление - это условие, прежде всего, для находящихся в больших многоквартирных домах сдаваемых внаем квартир. Это условие защищает прежде всего съемщика, так как гарантирует взаимодействие с управляющим, гарантирует проверки состояния жилого дома, гарантирует быструю ликвидацию убытков и непрерывные ремонты, чтобы обеспечить постоянные и благополучные условия проживания и аренды квартиры.

С одной стороны, цена аренды получается из необходимости рефинансирования себестоимости многоквартирных домов и, с другой стороны, ассортиментом квартир и спросом на них.

Если бы в Беларуси имелось достаточное количество квартир, которые бы сдавались на выше описанных общих условиях, доступное по оплате жилое помещение имелось бы в наличии для каждого и „серый рынок“ был бы ликвидирован. Ведь кто будет платить больше за сравнимое по качеству жилое помещение?

Государственные субсидии для нуждающихся съемщиков и многодетных семей, в зависимости от дохода, необходимы как дополнительная помощь к основному платежу найма на свободном рынке аренды жилья, а не в виде субсидирования в тарифах для всех слоёв населения. Богатые всегда платят 100%, иначе это не социальная помощь. Социальная помощь государством должна также осуществляться в виде строительства социального арендного жилья для малоимущих слоёв населения.

Создание общих условий на рынке арендного жилья вело бы также к тому, что частные инвесторы постоянно инвестируют в свободное жилищное строительство и освобождают вместе с тем от этого бремени государство. А государство могло бы стимулировать частные инвестиции целевыми субсидиями в жилищное строительство на определённых условиях.

Впрочем, те же самые общие условия должны были бы создаваться так же для договоров о привлечении бизнеса.

Относительно этого хочу предлагать помощь от DDIV (центрального союза управляющих в Германии) и МАМН (Международной ассоциации менеджмента недвижимости) и сотрудничать, так как такая работа взаимовыгодна и только в сотрудничестве может что-либо удаваться.

Большое спасибо за Ваше внимание!