

## Ситуация с управлением жилой собственностью в Беларуси - недостаточно развитая культура аренды жилья



В то время как во многих странах Европейского союза большинство населения снимает жилье и лишь небольшая часть граждан имеет жильё в собственности, в Беларуси ситуация обратная. На самом деле каждый более или менее обеспеченный гражданин Беларуси – если он не из числа тех, кому удалось получить квартиру в собственность в результате приватизации 1990-х годов – пытается построить либо купить собственное жильё. Причиной для этого служат пробелы в правовой базе, которая недостаточно защищает права как арендодателя, так и съёмщика жилья.

В отличие от Германии, в Беларуси не существует таблицы индексов платы за аренду жилья, и арендодатели определяют цену по собственному усмотрению, причем допускаются произвольные повышения арендной платы. Таким образом, средняя цена за аренду жилья в Минске осенью 2012 года вдвое превышала цену, которая была актуальной весной того же года, и государство на это никак не отреагировало. В начале 2014 года цена аренды квартир на окраине Минска соответствовала цене аренды в Берлине в районе Брандербургских ворот! В других городах Беларуси стоимость аренды значительно ниже, но постоянно растёт. По закону съёмщик жилья не защищен от преждевременного прекращения договоренности о съёме жилья, кроме того отсутствуют бессрочные договоры аренды. Арендодатель также зачастую не защищен от ущерба, особенно если – как это в Беларуси часто случается – договоренность об аренде жилья не была закреплена соответствующим договором. В Беларуси процветает «серый рынок» арендного жилья, сдаваемого внаем физическими лицами, что также обуславливает произвол в ценообразовании.

В последние годы государство, кажется, обнаружило такую модель аренды жилья, которая сможет покрыть до сих пор неудовлетворенную потребность граждан в жилье. Указом Президента № 512 от 8 ноября 2011 года региональные администрации впервые получили поручение перевести освобождающееся жильё в не подлежащий приватизации жилой фонд и сдавать его гражданам на коммерческой основе. К тому же государство финансирует строительство арендного жилья. Фактически речь идёт о социальном жилье, поскольку эти съёмные квартиры должны предоставляться в распоряжение необеспеченных граждан. К примеру, в 2012 году в Минске были сданы в эксплуатацию первые два арендных дома, финансируемых государством, со 128 квартирами. К 2015 году в Минске должны быть построены всего 3 000 арендных квартир. В арендном секторе государство также планирует в будущем играть доминирующую роль. Чтобы мог возникнуть регулируемый частный рынок арендного жилья, должны произойти законодательные реформы. Сюда относятся, среди всего прочего, четко сформулированные предписания по заключению договоров об аренде, которые бы обеспечивали соблюдение прав как арендодателей, так и съёмщиков квартир. Чтобы инвесторы начали строить многоэтажные дома, должна быть введена частная собственность на землю. На данный момент в белорусском законодательстве нет даже понятия «арендный дом».

*Геннадий Калёнов, исп. директор МАМН*