


Геннадий КАЛЁНОВ  
Фото автора и freepik.com



# СТРАНЫ ЦЕНТРАЛЬНОЙ АЗИИ ИЗУЧАЮТ ОПЫТ БЕЛАРУСИ

Развитие рынка арендного жилья явно недооценено во всех постсоветских странах, включая страны Балтии — кроме Республики Беларусь. По мнению белорусских профильных министерств, далеко не все домохозяйства имеют возможность приобрести жилую недвижимость в собственность и далеко не у всех доходы позволяют оплатить разницу, которая сформируется между кредитом и реальной ценой квартиры.

Арендное жилье позволяет человеку в соответствии с его доходами принимать решение, продолжать ли арендовать эту квартиру либо через некоторое время стать собственником индивидуального дома, квартиры в кондоминиуме. Кроме того, это перспективное направление развития городов во многих странах мира. Арендное жилье помогает повысить его доступность не только для «очередников», но и в целом для всех категорий населения.

В том числе поэтому команда европейского проекта «ПРОМХАУС», который реализуется в Казахстане и Узбекистане, запланировала цикл информационных онлайн-коллоквиумов для стран Центральной Азии, темой которых является развитие рынка арендного жилья. И прежде всего внимание было обращено на опыт Республики Беларусь.

## ПРИМЕРЫ РАЗВИТИЯ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ В БЕЛАРУСИ

Арендные дома в Минске

Открытие Арендного дома



Квартиры в арендных домах в Минске

Разрешается делать косметический ремонт, менять цвет стен

На первом коллоквиуме 4 октября текущего года были получены ответы на следующие вопросы:

- почему в постсоветских странах, включая страны Балтии, не развивается сектор арендного жилья?
- какие возможности есть для развития сектора арендного жилья?
- примеры успешного создания законодательных условий для строительства арендного жилья в Республике Беларусь?

Белорусский эксперт Геннадий КАЛЁНОВ представил свой взгляд на проблему. В частности, он сообщил, что, по его мнению, на развитие арендного жилья повлияла выбранная стратегия приватизации государственных арендных квартир и домов в 90-е годы прошлого века. Например, во всех постсоветских странах приватизация была построена на двух основных показателях — финансовом и количественном / временном. Финансовый предполагал право всех домохозяйств на бесплатную (ограниченно платную) приватизацию квартир их арендаторами. Ко-

личественный / временной — массовую (без ограничений по количеству и по времени). В большинстве постсоветских стран приватизация продолжается до сих пор (в Беларуси завершена в 2016 году, с 2012 года начато массовое строительство арендных домов).

Например, в ГДР после объединения с ФРГ законодатель избрал следующую тактику:

- владелец арендного дома (муниципалитет, государственное предприятие) был обязан разработать «Декларацию (заявление) о разделении объекта недвижимости на виртуальные доли» (можно для упрощения назвать этот документ «Заявлением о создании кондоминиума»), то есть созданию такой формы собственности на недвижимое имущество, в которой в отдельную собственность были выделены его части, а оставшаяся часть недвижимого имущества выделялась в общую собственность исключительно владельцам этих частей;

- в состав имущественного комплекса обязательно входил земельный участок с определенными границами;

- «Заявление о разделении объекта недвижимости» обязательно содержало правила будущего кондоминиума в виде устава Объединения Собственников Жилья (ОСЖ), создаваемого этим первым собственником кондоминиума (муниципалитетом или государственным предприятием) еще до продажи первой квартиры;

- квартиры можно было продавать только после государственной регистрации кондоминиума (то есть проверенного и утвержденного «Заявления о разделении», включающего в себя правила будущего ОСЖ);

- квартиры продавались только по рыночной стоимости, первоочередное право покупки было у арендаторов этих квартир;

- обязательным документом для удостоверения нотариусом сделки по покупке (по рыночной стоимости) квартиры являлось «Заявление о разделении» с описанием общих элементов кондоминиума, его индивидуальных помещений и общих помещений ограниченного пользования, а также границ между индивидуальной собственностью и общей, правил изменения границ, поэтажных планов, долей в общем имуществе и т. д.

## ЛОББИРОВАНИЕ ДЛЯ РЫНКА АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ

✓ Примеры реального опыта / начало работы МАМН в Беларуси с октября 2010

2011

Члену рабочей группы по обеспечению деятельности Республиканского межведомственного совета по проведению реформы в строительной отрасли и сфере жилищно-коммунального хозяйства, ... по вопросам жилищно-коммунального хозяйства *Геннадий Калёнов*

Проим Вас в срок до 17 марта 2011 года представить предложение о реформировании жилищно-коммунального хозяйства республики, в том числе по вопросу снижения затрат на оказание жилищно-коммунальных услуг населению.

Предложения просим направлять в адрес Министерства жилищно-коммунального хозяйства: 220030, г. Минск, ул. Берона, 16 или по факсу: 2003464, 2008709.

директор, Министра жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь, руководитель рабочей группы

А.В. Шорю

СОВЕТ МИНИСТРОВ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

2012 А.В.Шорю  
Прошу организовать тесное сотрудничество с Международной ассоциацией менеджмента недвижимости (Беларусь) и о результатах информировать Совет Министров Республики Беларусь и заявителя.

Г.И.Кузнецову  
Г.Г.Каленкову29 сентября 2012 г.  
№ 04/650-292

84 Служба 222 65 77



2013 - 2017



То есть изначально ставилась задача — сохранить баланс различных видов жилья, не допустить «приватизации жилья без заранее утвержденных правил». Таким образом, в 2022 году развитые страны ЕС обладают многофункциональным рынком жилья (арендные дома — коммерческие и социальные, жилищные кооперативы, кондоминиумы и индивидуальные дома), а постсоветские страны, кроме Беларуси, монофункциональным (кондоминиумы и индивидуальные дома). И главное — в указанных странах ЕС для всех видов жилья действует следующий принцип логистики при образовании кондоминиумов: разработка правил — строительство — проверка правил кондоминиума — утверждение правил — регистрация кондоминиума — продажа квартир — заселение.

А в постсоветских странах принцип логистики иной: строительство — продажа — регистрация индивидуальных помещений (квартир) — заселение — попытка установить правила.

Еще один барьер на пути к строительству арендного жилья в постсоветских странах — отсутствие инструментов его лоббирования. Для примера было предложено проанализировать рынок жилья в Германии и тех, кто его представляет. Так как владельцы арендного жилья и кооперативов объединены в региональные / национальные профессиональные союзы, а представляющие интересы собственников квартир в кондоминиумы, управляющие компании — также в региональные и национальные союзы, все вместе они для законодателя, несомненно, являются очень важными лоббистами. Эти лоббисты представляют владельцев примерно 2/3 всей жилой недвижимости страны. В постсоветских странах ситуация диаметрально противоположна, так как жилой сектор монолитен (сплошь кондоминиумы). Этот сектор представлен отдельными ассоциациями ОСЖ, управляющих компаний, сервисных компаний, которым, к слову, недвижимость и не принадлежит. С другой стороны, виден очень сильный игрок (строительное лобби), которому строительство арендных домов неинтересно в силу почти 200-процентной рентабельности при строительстве «кондоминиумов без правил». В такой ситуации лоббировать строительство арендного жилья мо-



жет только государство. Что и произошло в Беларуси. Поэтому докладчик подробно рассказал об опыте строительства арендного жилья в нашей стране. Для создания рамочных условий были приняты четыре указа Президента Республики Беларусь, ряд постановлений правительства. Эти документы очень точно и подробно регулируют следующие вопросы:

- кто может быть инициатором строительства домов (муниципалитеты и некоторые субъекты хозяйствования);
- как определяется рентабельность строительства для застройщиков (не более 5%);
- что можно отнести к себестоимости строительства;
- как определяются требования к качеству строительства и отделки помещений;
- как определяется стоимость аренды (с помощью базовой стоимости, определяемой в белорусских рублях, умноженной на коэффициент, устанавливаемый для разных городов и областных центров, столицы);
- кто имеет первоочередное право на аренду;
- кто имеет право на социальную аренду.

Состоялась интересная дискуссия, которая показала огромную потребность в изучении опыта Беларуси. Этот опыт более близок и понятен странам Центральной Азии в силу разных причин — исторических, экономических, социальных. Поэтому дополнительно была предоставлена более обширная информация о жилищной политике нашей страны, планах по строительству разных видов доступного жилья. ■